



Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote
del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO





**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

Il presente Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni (di seguito, il "Prospetto") è stato depositato a seguito dell'approvazione comunicata con nota del 16 aprile 2014 n. 31780/14.

Data di deposito in Consob della Copertina: 29 aprile 2014.

Data di validità della Copertina: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.

Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso Immobiliare Dinamico è offerto dal 1 maggio 2014 al 30 giugno 2014 ed è ammesso alle negoziazioni dal 3 maggio 2011.



Il presente Prospetto si compone delle seguenti Parti:

- *Indice;*
- *Nota di sintesi;*
- *Fattori di rischio;*
- *Informazioni relative all'investimento*
 - *Parte I – Caratteristiche del fondo, modalità di partecipazione e soggetti partecipanti all'operazione*
 - *Parte II – Informazioni specifiche sull'offerta, composizione del patrimonio, dati storici di andamento e costi effettivi del fondo*

Il Prospetto è volto ad illustrare all'investitore le principali caratteristiche dell'investimento proposto.

La pubblicazione del Prospetto non comporta alcun giudizio della Consob sull'opportunità dell'investimento proposto.

Eventuali variazioni rispetto ai dati e alle notizie contenuti nel presente Prospetto saranno illustrate in appositi supplementi allegati al Prospetto stesso.

La partecipazione al fondo comune di investimento immobiliare chiuso è disciplinata dal Regolamento di gestione del fondo che è reso disponibile gratuitamente agli investitori che ne facciano richiesta.

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

Data di deposito in Consob dell'Indice: 29 aprile 2014.

Data di validità dell'Indice: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.

INDICE

NOTA DI SINTESI	1
Sezione A – Introduzione e avvertenze.....	2
Sezione B – Emittente ed eventuali garanti	2
Sezione E – Offerta.....	9
FATTORI DI RISCHIO	1
Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo.....	2
Rischi connessi alla natura degli investimenti.....	2
Rischi connessi alla durata dell'investimento e alla quotazione.....	3
INFORMAZIONI RELATIVE ALL'INVESTIMENTO	1
PARTE I – CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI	
ALL'OPERAZIONE.....	1
A) INFORMAZIONI GENERALI.....	2
1. La SGR	2
2. Soggetti che partecipano all'operazione	7
3. Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso.....	9
B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO	13
4. Politica di investimento e relativi limiti/divieti	13
5. Valore complessivo del patrimonio del Fondo.....	15
C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE)	16
6. Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo.....	16
7. Agevolazioni finanziarie	22
8. Regime fiscale.....	22
D) INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO	32
9. Partecipazione al Fondo	32
10. Modalità di sottoscrizione delle quote	33
11. Modalità e termini di rimborso delle quote.....	34
12. Modalità di effettuazione delle operazioni di riapertura delle sottoscrizioni e di rimborso anticipato delle quote	35
E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE.....	38
13. Valorizzazione dell'investimento	38
14. Ammissione alle negoziazioni del Fondo	38
15. Informativa ai partecipanti	39
16. Ulteriore informativa disponibile	39
17. Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o documentazione.....	39
F) CONFLITTI DI INTERESSE	40
18. Situazioni di conflitto di interessi	40
G) INCENTIVI.....	44
H) RECLAMI.....	44
PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULL'OFFERTA E SULL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI, COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI EFFETTIVI DEL FONDO	1
3. Informazioni sull'ammissione alle negoziazioni	4
B) INFORMAZIONI SUL FONDO.....	4



4.	<i>Composizione del patrimonio del Fondo e indirizzi gestionali</i>	4
5.	<i>Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate</i>	30
6.	<i>Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo</i>	30
c)	INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI).....	31
7.	<i>Dati storici sull'andamento del Fondo</i>	31
8.	<i>Costi del Fondo</i>	32
	DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ	34



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

NOTA DI SINTESI

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

La Nota di sintesi rappresenta un'introduzione al presente Prospetto d'offerta. Pertanto, qualsiasi decisione di investire nelle quote del fondo comune di investimento immobiliare chiuso Immobiliare Dinamico deve basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni in tutte le sue Parti.

Data di deposito in Consob della Nota di sintesi: 29 aprile 2014.

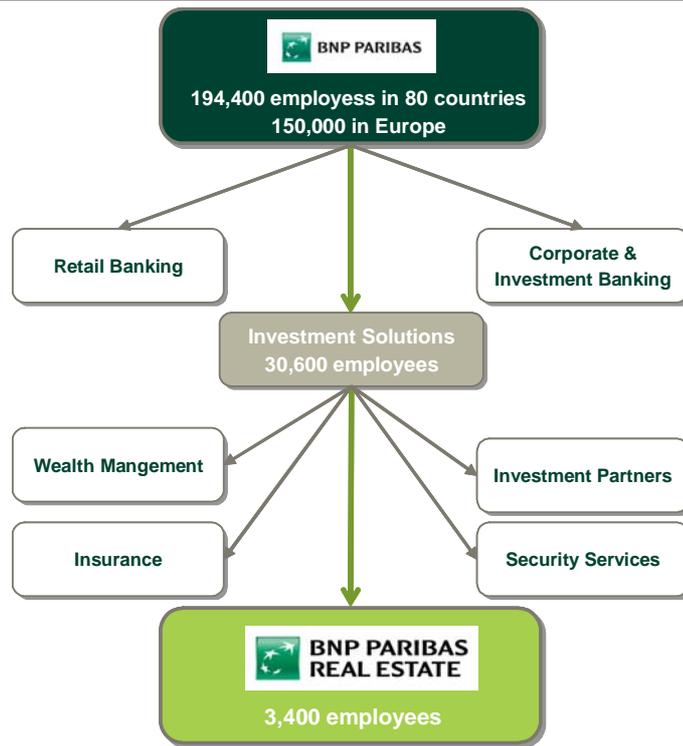
Data di validità della Nota di sintesi: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.

SEZIONE A – INTRODUZIONE E AVVERTENZE

A.1	<p>Avvertenza che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - questa Nota di Sintesi va letta come un'introduzione al Prospetto d'offerta e di ammissione alle negoziazioni (di seguito, il "Prospetto"), - qualsiasi decisione di investire nelle Quote del Fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "IMMOBILIARE DINAMICO" (in breve, il "Fondo") dovrebbe basarsi sull'esame da parte dell'investitore del Prospetto in tutte le sue Parti, - qualora sia presentato un ricorso dinanzi all'autorità giudiziaria in merito alle informazioni contenute nel Prospetto, l'investitore ricorrente potrebbe essere tenuto, a norma del diritto nazionale degli Stati membri, a sostenere le spese di traduzione del Prospetto prima dell'inizio del procedimento, e - la responsabilità civile incombe solo sulle persone che hanno presentato la Nota di Sintesi, comprese le sue eventuali traduzioni, ma soltanto se la Nota di Sintesi risulta fuorviante, imprecisa o incoerente se letta insieme con le altre parti del Prospetto o non offre, se letta insieme con le altre parti del Prospetto medesimo, le informazioni fondamentali per aiutare gli investitori al momento di valutare l'opportunità di investire in tali Quote del Fondo.
A.2	<p><i>Non applicabile</i></p> <p>La SGR non consente l'utilizzo del Prospetto per successiva rivendita o collocamento finale di strumenti finanziari da parte di intermediari finanziari.</p>

SEZIONE B – EMITTENTE ED EVENTUALI GARANTI

B.33	(B.1) Denominazione legale e commerciale dell'emittente	L'emittente delle quote del Fondo è BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A. – in forma abbreviata "BNP Paribas REIM SGR p.A." (la "SGR").
	(B.2) Domicilio e forma giuridica dell'emittente	La SGR, costituita in Italia in forma di società per azioni ai sensi del diritto italiano, ha sede legale in Milano, in Via Carlo Bo n. 11 ed uffici in Roma, in via di S. Basilio n. 45. La SGR è iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 12605750152 nonché al n. 85 dell'Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 35, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.
	(B.5) Descrizione del gruppo e della posizione che l'emittente vi occupa	<p>La SGR, appartenente al Gruppo BNP Paribas, è sottoposta all'attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A..</p> <p>BNP Paribas è leader europeo nei servizi bancari e finanziari e operatore di primo piano a livello mondiale. Il Gruppo, con un organico di più di 190.000 collaboratori - di cui oltre 150.000 in Europa - è presente in 80 paesi.</p> <p>In Europa opera in quattro mercati domestici: Francia, Italia, Belgio e Lussemburgo. BNP Paribas è organizzato in tre settori di attività, fra loro complementari e su cui si basa la forza strategica e la solidità del Gruppo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retail Banking; - Investment Solutions; - Corporate & Investment Banking. <p>L'appartenenza della SGR al Gruppo BNP Paribas consente alla Società di ottenere rilevanti sinergie sotto il profilo operativo e anche in relazione alla raccolta di risorse finanziarie (equity e capitale di debito).</p> <p>All'interno della linea di business "Investment Solutions", opera BNP Paribas Real Estate e, all'interno di quest'ultima, tra le altre opera la business unit "Investment Management", presente con proprie sedi in Francia, Italia, Gran Bretagna, Spagna, Belgio e Lussemburgo e che gestisce un volume di asset under management superiore a Euro 13 miliardi (al 31 dicembre 2013), attraverso 84 veicoli dislocati in tutta Europa.</p>



(B.6) Descrizione del nome delle persone che, direttamente o indirettamente, detengono una partecipazione nel capitale o ai diritti di voto dell'emittente, che sia soggetta a notifica ai sensi del diritto nazionale dell'emittente, con indicazione dell'importo della partecipazione di ciascuna di tali persone. Se i principali azionisti dell'emittente hanno diritti di voto diversi, se del caso. Per quanto a conoscenza dell'emittente, indicare se l'emittente è direttamente o indirettamente posseduto o controllato e da chi e descrivere la natura di tale controllo.

Alla data della presente Nota di Sintesi, in base alle risultanze del libro dei soci, il capitale sociale della SGR è posseduto al 100% da BNP Paribas S.A..
La SGR è soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. - Parigi.

(B.7) Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sul Fondo relative agli esercizi passati.

Non applicabile

(B.8) Informazioni finanziarie proforma fondamentali selezionate riguardanti il Fondo.

Non applicabile

(B.9) Previsione o stima degli utili.

Non applicabile



	(B.10) Descrizione della natura di eventuali rilievi contenuti nella relazione di revisione relativa alle informazioni finanziarie relative agli esercizi passati.	Si segnala che non sono stati formulati rilievi in tal senso da parte della società di revisione, in occasione dei passati esercizi.
	(C.3) Numero e valore delle Quote in circolazione al 31/12/2013.	Al 31 dicembre 2013, il patrimonio del Fondo era suddiviso in 1.454.927 quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore netto unitario delle quote era pari ad euro 221,395. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 250,00.
	(C.7) Descrizione della politica di distribuzione dei proventi.	Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi. È prevista la distribuzione ai partecipanti al Fondo di tutti i proventi risultanti dalla gestione, con frequenza annuale a partire dall'approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione, fatto salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR.
	(D.2) Informazioni fondamentali sui principali rischi che sono specifici per l'emittente.	I principali fattori di rischio a cui il Fondo potrebbe essere esposto sono riconducibili alla congiuntura economica dei mercati di riferimento, allo sfitto e alle tempistiche di rilocalizzazione degli spazi vuoti, nonché alla leva finanziaria anche se quasi interamente coperta da derivati sui tassi di interesse
B.34	Descrizione dell'obiettivo e della politica di investimento, comprese le eventuali restrizioni, perseguiti dall'organismo di investimento collettivo con una descrizione degli strumenti utilizzati.	In via generale, il patrimonio del Fondo è investito: <ul style="list-style-type: none">a) per una quota non inferiore al 70% del proprio valore complessivo in beni immobili, in diritti reali immobiliari, in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e in quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, a prevalente investimento immobiliare ("Investimento Tipico");b) per una quota residua e, comunque, non superiore al 30% del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, nonché beni diversi per i quali esista un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con periodicità almeno semestrale. <p>Il Fondo può peraltro ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51%, a condizione che una quota pari almeno al 20% del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare. Il Fondo deterrà, infine, la liquidità necessaria per le proprie esigenze di tesoreria.</p> <p>Gli immobili in cui potrà essere investito il Fondo hanno carattere residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario, e potranno essere ubicati sia in Italia sia all'estero, prevalentemente in Paesi dell'Area Euro. La SGR potrà altresì investire il patrimonio del Fondo in terreni edificabili, potrà compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria, finalizzate al miglioramento della redditività dell'impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, ivi inclusi il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento. Il Fondo non può, in nessun caso, esercitare attività diretta di costruzione.</p>
B.35	Descrizione dei limiti di assunzione prestiti e/o di effetto leva dell'organismo di investimento collettivo.	Il Fondo potrà assumere prestiti, nel rispetto della vigente normativa, sino al limite del 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, nonché del 20% degli altri beni, anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60% del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al 150% del valore complessivo netto del Fondo. In ogni caso, ai sensi dell'articolo 12, comma 2-ter del D.M. n. 228/99, così come modificato dal D.M. n. 197 del 5 ottobre 2010, il Fondo non può assumere prestiti per effettuare rimborsi anticipati delle quote.
B.36	Descrizione dello status dell'organismo di investimento collettivo e nome dell'autorità di	Il Fondo costituisce un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa,

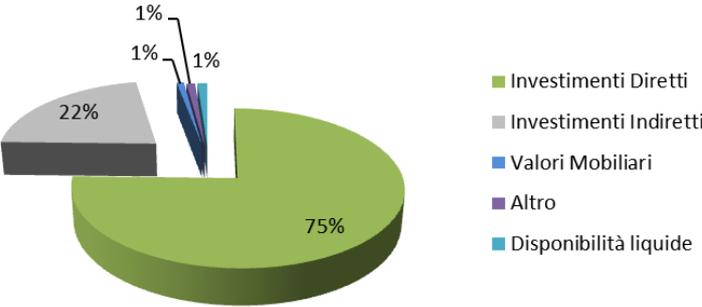


	regolamentazione del Paese di costituzione.	<p>né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La SGR, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.</p> <p>In quanto fondo comune di investimento immobiliare, il Fondo ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene allo scadere della durata del Fondo – salva l'eventuale possibilità riconosciuta alla SGR di deliberare, prima della scadenza del termine di durata, una proroga, non superiore a tre anni, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti – ovvero alle scadenze predeterminate nel regolamento di gestione del Fondo.</p> <p>Il Fondo è caratterizzato da una maggiore flessibilità nella raccolta e nei rimborsi rispetto ai tradizionali fondi chiusi; infatti, viene riconosciuto ai partecipanti il diritto al rimborso delle quote – che avverrà al NAV – prima della scadenza del Fondo, con la medesima frequenza e in coincidenza con nuove emissioni, secondo i termini e nei limiti indicati nel regolamento di gestione. La SGR procede ad emissioni successive di quote del Fondo con frequenza semestrale.</p> <p>In ottemperanza con quanto previsto dall'articolo 5 del D.M. 228/99, inoltre, in data 29 marzo 2007, la SGR ha presentato a Borsa Italiana apposita istanza per l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione. Con provvedimento n. 6970 del 20 aprile 2011, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione ufficiale di borsa sul MIV. Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 3 maggio 2011.</p> <p>Il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo o le scadenze predeterminate per la richiesta di rimborso anticipato potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.</p> <p>Il Fondo, istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 marzo 2004, è soggetto alla vigilanza della Banca d'Italia e della Consob. Il regolamento di gestione del Fondo è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 921798 del 1° ottobre 2004, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del TUF. La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2020.</p>
B.37	Breve profilo dell'investitore tipico per cui l'organismo di investimento collettivo è pensato.	Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia da parte del pubblico indistinto, nonché di investitori qualificati ed ha lo scopo di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del capitale investito.
B.38	Se il corpo principale del prospetto comunica che più del 20% delle attività lorde dell'organismo di investimento collettivo possono essere: a) investite, direttamente o indirettamente, in un'unica attività sottostante; o b) investite in uno o più organismi di investimento collettivo che a sua volta possono investire più del 20% delle attività lorde in altri organismi di investimento collettivo; o c) dipendenti dall'affidabilità creditizia o dalla solvibilità di una qualsiasi delle controparti;	<i>Non applicabile</i>



	<p>l'identità del soggetto deve essere indicata insieme con una descrizione dell'esposizione (ad esempio controparte) e informazioni sul mercato nel quale sono ammessi i suoi strumenti finanziari.</p>	
B.39	<p>Qualora un organismo di investimento collettivo possa investire più del 40% delle attività lorde in un altro organismo di investimento collettivo, spiegare brevemente:</p> <p>a) l'esposizione; l'identità dell'organismo di investimento collettivo sottostante, fornendo le informazioni che sarebbero richieste in una nota di sintesi a tale organismo di investimento collettivo; o</p> <p>b) quando gli strumenti finanziari emessi da un organismo di investimento collettivo sottostante sono già stati ammessi alla negoziazione in un mercato regolamentato o a esso equivalente, l'identità dell'organismo di investimento collettivo sottostante.</p>	<p><i>Non applicabile</i></p>

B.40	Descrizione dei prestatori di servizi del richiedente, in particolare l'importo massimo delle commissioni pagabili.	Di seguito sono sinteticamente indicati i prestatori di servizi di cui la SGR si avvale nella gestione del Fondo e i compensi ad essi spettanti alla data di pubblicazione del Prospetto d'offerta e ammissione alle negoziazioni																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Prestatori di servizi</th> <th>Importo del compenso</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Banca depositaria</td> <td>0,05%</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">Esperto indipendente</td> <td>Prima relazione di stima</td> <td>Per ogni singolo immobile, da € 1.000,00 a € 3.000,00, in relazione alla dimensione dell'<i>asset</i> oggetto di valutazione; per le partecipazioni in società importo pari ad € 2.000,00</td> </tr> <tr> <td>Successive relazioni di stima</td> <td>Per ogni singolo immobile, da € 500,00 a € 2.000,00, in relazione alla dimensione dell'<i>asset</i> oggetto di valutazione; per le partecipazioni in società importo pari ad € 2.000,00</td> </tr> <tr> <td>Giudizi di congruità di immobili cielo-terra</td> <td>Da € 400,00 a € 1.300,00 a seconda della dimensione dell'<i>asset</i></td> </tr> <tr> <td>Giudizi di congruità di singole unità immobiliari</td> <td>€ 150,00</td> </tr> <tr> <td>Giudizi di congruità di un listino prezzi per immobili destinati a vendita frazionata</td> <td>€ 1.000,00 fino a 10 unità, ed € 50,00 per ogni unità aggiuntiva</td> </tr> <tr> <td>Determinazione del valore di mercato di immobili da acquisire</td> <td>Da € 480,00 a € 2.340,00 a seconda della dimensione dell'<i>asset</i></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Società di revisione</td> <td>€ 16.000,00 annuo, più IVA oltre ad aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2008</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Property manager</td> <td>Canone di locazione del relativo immobile</td> <td>Da un min. di 0,20% ad un max. di 1,95% annuo per ciascun immobile</td> </tr> <tr> <td>Costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori a € 150.000,00 e per i servizi di gestione tecnica</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Specialista</td> <td>€ 27.000,00 annuo, più IVA</td> </tr> </tbody> </table>	Prestatori di servizi		Importo del compenso	Banca depositaria		0,05%	Esperto indipendente	Prima relazione di stima	Per ogni singolo immobile, da € 1.000,00 a € 3.000,00, in relazione alla dimensione dell' <i>asset</i> oggetto di valutazione; per le partecipazioni in società importo pari ad € 2.000,00	Successive relazioni di stima	Per ogni singolo immobile, da € 500,00 a € 2.000,00, in relazione alla dimensione dell' <i>asset</i> oggetto di valutazione; per le partecipazioni in società importo pari ad € 2.000,00	Giudizi di congruità di immobili cielo-terra	Da € 400,00 a € 1.300,00 a seconda della dimensione dell' <i>asset</i>	Giudizi di congruità di singole unità immobiliari	€ 150,00	Giudizi di congruità di un listino prezzi per immobili destinati a vendita frazionata	€ 1.000,00 fino a 10 unità, ed € 50,00 per ogni unità aggiuntiva	Determinazione del valore di mercato di immobili da acquisire	Da € 480,00 a € 2.340,00 a seconda della dimensione dell' <i>asset</i>	Società di revisione		€ 16.000,00 annuo, più IVA oltre ad aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2008	Property manager	Canone di locazione del relativo immobile	Da un min. di 0,20% ad un max. di 1,95% annuo per ciascun immobile	Costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori a € 150.000,00 e per i servizi di gestione tecnica	5%	Specialista		€ 27.000,00 annuo, più IVA
Prestatori di servizi		Importo del compenso																														
Banca depositaria		0,05%																														
Esperto indipendente	Prima relazione di stima	Per ogni singolo immobile, da € 1.000,00 a € 3.000,00, in relazione alla dimensione dell' <i>asset</i> oggetto di valutazione; per le partecipazioni in società importo pari ad € 2.000,00																														
	Successive relazioni di stima	Per ogni singolo immobile, da € 500,00 a € 2.000,00, in relazione alla dimensione dell' <i>asset</i> oggetto di valutazione; per le partecipazioni in società importo pari ad € 2.000,00																														
	Giudizi di congruità di immobili cielo-terra	Da € 400,00 a € 1.300,00 a seconda della dimensione dell' <i>asset</i>																														
	Giudizi di congruità di singole unità immobiliari	€ 150,00																														
	Giudizi di congruità di un listino prezzi per immobili destinati a vendita frazionata	€ 1.000,00 fino a 10 unità, ed € 50,00 per ogni unità aggiuntiva																														
	Determinazione del valore di mercato di immobili da acquisire	Da € 480,00 a € 2.340,00 a seconda della dimensione dell' <i>asset</i>																														
	Società di revisione		€ 16.000,00 annuo, più IVA oltre ad aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1° luglio 2008																													
Property manager	Canone di locazione del relativo immobile	Da un min. di 0,20% ad un max. di 1,95% annuo per ciascun immobile																														
	Costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori a € 150.000,00 e per i servizi di gestione tecnica	5%																														
Specialista		€ 27.000,00 annuo, più IVA																														
B.41	L'identità e lo <i>status</i> giuridico di qualsiasi gestore di investimenti, consulente in materia di investimenti, custode o altro fiduciario (compreso ogni eventuale contratto di delega della custodia).	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Società di gestione del risparmio</td> <td>BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A.</td> </tr> <tr> <td>Banca depositaria</td> <td>Bnp Paribas Securities Services S.A. - Succursale di Milano</td> </tr> <tr> <td>Società di revisione</td> <td>Mazars S.p.A.</td> </tr> <tr> <td>Esperto indipendente</td> <td>Patrigest S.p.A.</td> </tr> <tr> <td>Property manager</td> <td>BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l.</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Soggetti incaricati del collocamento</td> <td>Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.</td> </tr> <tr> <td>Simgest Società di Intermediazione Mobiliare S.p.A.</td> </tr> <tr> <td>Specialista</td> <td>Banca Aletti & C. S.p.A.</td> </tr> </tbody> </table>	Società di gestione del risparmio	BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A.	Banca depositaria	Bnp Paribas Securities Services S.A. - Succursale di Milano	Società di revisione	Mazars S.p.A.	Esperto indipendente	Patrigest S.p.A.	Property manager	BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l.	Soggetti incaricati del collocamento	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.	Simgest Società di Intermediazione Mobiliare S.p.A.	Specialista	Banca Aletti & C. S.p.A.															
Società di gestione del risparmio	BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A.																															
Banca depositaria	Bnp Paribas Securities Services S.A. - Succursale di Milano																															
Società di revisione	Mazars S.p.A.																															
Esperto indipendente	Patrigest S.p.A.																															
Property manager	BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l.																															
Soggetti incaricati del collocamento	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.																															
	Simgest Società di Intermediazione Mobiliare S.p.A.																															
Specialista	Banca Aletti & C. S.p.A.																															

B.42	Descrizione di quanto spesso il valore del patrimonio netto dell'organismo di investimento collettivo verrà determinato e in che modo il valore del patrimonio netto verrà comunicato agli investitori.	<p>Il valore complessivo netto del Fondo è determinato su base semestrale, entro 60 giorni dalla fine di ogni anno solare ed entro 30 giorni dalla fine di ogni semestre solare.</p> <p>Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, il 3 marzo e il 1° agosto, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". La pubblicazione del valore unitario della quota può tuttavia essere rinviata ad un momento successivo in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrono tali circostanze, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del valore unitario della quota.</p>												
B.43	Per gli organismi di investimento collettivo ombrello, indicazioni delle eventuali obbligazioni incrociate tra diverse classi o investimenti in altri organismi di investimento collettivo.	<i>Non applicabile</i>												
B.44	Informazioni finanziarie fondamentali selezionate sull'emittente per l'ipotesi in cui il Fondo non abbia ancora iniziato la propria attività.	<i>Non applicabile</i>												
B.45	Descrizione del portafoglio dell'organismo di investimento collettivo.	<p>Al 31 dicembre 2013, data di riferimento dell'ultimo prospetto contabile disponibile, il valore complessivo netto del Fondo era pari ad euro 322.112.962 (trecentoventiduemilioncentododicimilanovecentosessantadue/00). Il patrimonio del Fondo era suddiviso in 1.454.927 quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Il valore netto unitario delle quote al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 221,395.</p> <p>Alla medesima data, il totale delle attività del Fondo era pari ad euro 447.479.551. Di seguito, si rappresenta schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2013.</p> <p style="text-align: center;">COMPOSIZIONE ATTIVITA' DEL FONDO</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Categoria</th> <th>Percentuale</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Investimenti Diretti</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <td>Investimenti Indiretti</td> <td>22%</td> </tr> <tr> <td>Valori Mobiliari</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>Disponibilità liquide</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>	Categoria	Percentuale	Investimenti Diretti	75%	Investimenti Indiretti	22%	Valori Mobiliari	1%	Altro	1%	Disponibilità liquide	1%
Categoria	Percentuale													
Investimenti Diretti	75%													
Investimenti Indiretti	22%													
Valori Mobiliari	1%													
Altro	1%													
Disponibilità liquide	1%													
B.46	Indicazione del valore più recente del patrimonio netto del Fondo e delle relative quote	<p>Al 31 dicembre 2013, data di riferimento dell'ultimo prospetto contabile disponibile, il valore complessivo netto del Fondo era pari ad euro 322.112.962 (trecentoventiduemilioncentododicimilanovecentosessantadue/00). Alla medesima data, il patrimonio del Fondo risultava suddiviso in 1.454.927 quote il cui valore netto unitario era pari ad euro 221,395.</p>												

SEZIONE E – OFFERTA

E.7	Spese stimate addebitate all'investitore dall'emittente o dall'offerente.	Oneri a carico del sottoscrittore		
		Tipologia	Importo	Frequenza
		Commissione di ingresso	fino al max. 3 % dell'ammontare sottoscritto	in occasione di ogni operazione di sottoscrizione
	Spese, imposte ed oneri	a) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo		
		b) ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR	attualmente quantificabili in € 10,00	
		c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate		
		d) spese postali per l'invio della corrispondenza		
		e) oneri relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento e l'incasso degli importi dovuti		
		Oneri di "uscita" anticipata	1 % del controvalore delle quote da rimborsare	in occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

E' a carico del sottoscrittore la commissione di ingresso, prelevata a fronte di ogni sottoscrizione sull'ammontare delle somme investite, nella misura massima del 3%, fatte salve le agevolazioni eventualmente riconosciute dagli enti collocatori. Una quota parte di tale commissione di ingresso, compresa tra il 50% ed il 100%, è retrocessa ai soggetti collocatori.

Sono altresì a carico dei sottoscrittori le imposte e le tasse comunque connesse all'acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo, nonché le ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR, attualmente quantificabili in € 10,00.

Il sottoscrittore è inoltre tenuto a rimborsare alla SGR le spese da essa sostenute a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate, nonché le spese postali per l'invio della corrispondenza.

Restano a carico del sottoscrittore anche gli oneri inerenti i mezzi di pagamento utilizzati per il versamento del controvalore delle quote sottoscritte e per l'incasso degli importi rimborsati e dei proventi distribuiti.

In occasione dei rimborsi anticipati, allo scopo di indennizzare il Fondo per i costi connessi o collegati alla liquidazione anticipata delle quote, è prevista la corresponsione da parte del richiedente di un onere di "uscita" in misura pari all'1% del controvalore delle quote da rimborsare. L'ammontare di tali oneri di "uscita" sarà totalmente accreditato al patrimonio del Fondo.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

FATTORI DI RISCHIO

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

Data di deposito in Consob del Documento sui Fattori di Rischio: 29 aprile 2014.

Data di validità del Documento sui Fattori di Rischio: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.

Rischi generali connessi alla partecipazione al Fondo

Il rischio dell'investimento nelle quote del Fondo consiste, al pari di qualunque altro fondo comune di investimento immobiliare chiuso, nel possibile decremento del valore della quota, connesso all'andamento del valore e della redditività dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni in società immobiliari e delle attività finanziarie in cui il patrimonio del Fondo è investito. Ulteriori elementi di rischiosità conseguono inoltre dalle particolari modalità di adesione previste, nonché dall'orizzonte temporale dell'investimento.

Rischi connessi alla natura degli investimenti

Gli impieghi in cui sarà investito il patrimonio del Fondo presentano elementi di rischio connessi ai seguenti fattori:

- a) evoluzione del mercato immobiliare: il mercato immobiliare è un mercato non regolamentato, caratterizzato pertanto da una non elevata efficienza informativa e, oltre ad essere condizionato dall'andamento della congiuntura economica nazionale e internazionale, risente anche di fattori di natura prospettica e settoriale; si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività degli immobili in relazione non solo alla tipologia ed alla localizzazione geografica degli stessi, ma anche, principalmente, in dipendenza di fattori legati a situazioni locali, quali modifiche delle politiche di assetto del territorio e piani urbanistici, ovvero modifiche del quadro normativo e regolamentare di natura civilistica, amministrativa, fiscale ed ambientale;
- b) non agevole valutazione degli immobili: non esistono univoci criteri di generale accettazione per la determinazione del valore corrente dei beni immobili; la SGR, conformemente agli obblighi di legge, si avvale di esperti indipendenti per la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, richiedendo inoltre ai medesimi l'espressione di un giudizio di congruità sul valore degli immobili in occasione della vendita di questi ultimi;
- c) non agevole liquidabilità dei beni immobili: lo smobilizzo dei beni immobili detenuti dal Fondo richiede, in generale, tempi medio-lunghi, con la possibilità per la SGR di incontrare difficoltà nel reperimento di una controparte acquirente; tali difficoltà potrebbero ritardare il rimborso delle quote oltre i termini di scadenza del Fondo o, addirittura, oltre lo spirare della proroga eventualmente deliberata dal Consiglio di Amministrazione in conformità a quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento di gestione; esse potrebbero, inoltre, riflettersi negativamente sul prezzo di vendita del bene e, conseguentemente, sul valore della quota;
- d) qualità tecnica e redditività dei beni immobili: le condizioni degli immobili possono rendere necessari interventi di manutenzione straordinaria, regolarizzazione, bonifica e messa in sicurezza non previsti, le cui spese possono riflettersi sulla redditività degli immobili; al riguardo, oltre alla dovuta attenzione allo stato degli immobili al momento dell'acquisto, la SGR provvederà ad effettuare interventi volti a conservare la redditività e il valore degli immobili stessi; la SGR provvederà, inoltre, a stipulare adeguate coperture assicurative; in questo contesto, l'attività della SGR sarà altresì mirata a contenere i rischi connessi alla natura degli immobili attraverso l'adozione di opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti in fase di costituzione e gestione del portafoglio immobiliare;
- e) inadempimento contrattuale dei conduttori degli immobili: possibili inadempimenti contrattuali dei conduttori degli immobili in cui è investito il patrimonio del Fondo potrebbero incidere sulla redditività degli immobili locati; inoltre, in caso di risoluzione, recesso o cessazione dei contratti di locazione per qualunque causa, vi è il rischio di non poter stipulare nuovi contratti di locazione entro un breve termine ed alle medesime condizioni economiche; con specifico riferimento alla composizione patrimoniale del Fondo, inoltre, deve essere considerato il generale rischio connesso alla concentrazione degli affitti in capo ai medesimi conduttori (sia in termini di immobili locati che di ammontare dei canoni di locazione) e ad eventuali situazioni di insolvenza o sofferenza dei medesimi;
- f) indebitamento del Fondo: il Fondo potrà ricorrere all'indebitamento, nel rispetto dei limiti previsti dalla vigente normativa; gli oneri da sostenere per il ricorso all'indebitamento costituiscono un costo a carico

del Fondo; qualora l'indebitamento venga utilizzato per finalità d'investimento, in presenza di redditività netta degli investimenti superiore agli oneri finanziari sostenuti, il ricorso all'indebitamento consentirebbe un incremento del rendimento complessivo del Fondo; qualora, invece, la redditività netta degli investimenti fosse inferiore agli oneri sostenuti per i debiti contratti, l'eventuale ricorso all'indebitamento determinerebbe una contrazione del rendimento delle attività del Fondo; il ricorso all'indebitamento finanziario, peraltro, fa sì che l'impatto sul valore del Fondo e delle quote in cui esso è suddiviso di eventuali incrementi o riduzioni del valore delle attività risulti più che proporzionale rispetto all'ammontare delle variazioni medesime;

- g) investimento in immobili siti in Paesi diversi dall'Italia: il Fondo investe sia in Italia sia all'estero; in tale ultimo caso potrebbero esservi rischi connessi alla situazione politico-finanziaria e giuridico-fiscale dei Paesi in cui gli immobili sono situati, nonché quelli derivanti dall'oscillazione dei tassi di cambio e dalle eventuali limitazioni alla convertibilità delle valute in cui sono espressi gli investimenti; la SGR può comunque disporre, quando ritenuto necessario, adeguate operazioni di copertura del rischio di cambio;
- h) responsabilità urbanistica ed ambientale: sulla base della normativa ambientale, urbanistica e di sicurezza vigente ed applicabile agli immobili a fronte di non conformità accertate, o potenziali, il Fondo, quale proprietario degli stessi, potrebbe essere obbligato ad eseguire attività di regolarizzazione, bonifica o messa in sicurezza i cui costi e le cui responsabilità potrebbero riflettersi negativamente sul valore degli investimenti del Fondo medesimo;
- i) possibile verificarsi di eventi naturali e/o accidentali che siano suscettibili di produrre conseguenze sulla struttura e/o consistenza degli immobili stessi.

Rischi connessi alla durata dell'investimento e alla quotazione

L'orizzonte temporale medio-lungo che caratterizza gli investimenti effettuati dal Fondo comporta la variabilità nel tempo dei fattori economico-finanziari presi a riferimento al momento della sottoscrizione delle quote.

Parimenti legato all'orizzonte di medio-lungo periodo dell'investimento è la mancanza di certezza sulla continuità nel tempo del *management* della SGR avuto a riferimento al momento dell'adesione.

La natura di fondo di investimento immobiliare chiuso implica, inoltre, che la possibilità di ottenere il rimborso delle quote sia limitata al momento della liquidazione del Fondo ovvero alle scadenze predeterminate nel Regolamento di gestione, fatta salva, la possibilità di liquidare l'investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato secondario. Per quanto riguarda la vendita delle quote sul mercato, l'effettivo disinvestimento è necessariamente subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.

Allo stesso modo, si evidenzia che l'acquisto delle quote del Fondo sul mercato secondario potrebbe essere effettuato ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo di sottoscrizione delle quote del Fondo di nuova emissione, in fase di riapertura periodica dell'offerta.

L'esame della politica di investimento del Fondo descritta nella Sezione B, paragrafo 4 della Parte I del presente Prospetto consente l'individuazione di ulteriori e specifici rischi connessi alla partecipazione al Fondo stesso.



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

INFORMAZIONI RELATIVE ALL'INVESTIMENTO

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

PARTE I – CARATTERISTICHE DEL FONDO, MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E SOGGETTI PARTECIPANTI ALL'OPERAZIONE

Data di deposito in Consob della Parte I: 29 aprile 2014.

Data di validità della Parte I: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.



A) INFORMAZIONI GENERALI

1. **La SGR**

- 1.1 Il Fondo è istituito e gestito da BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A. – in forma abbreviata “BNP Paribas REIM SGR p.A.”. La SGR è stata costituita in data 14 ottobre 1998 con atto del notaio dott. Franco Liguori di Milano n. 98131/7978 di repertorio, omologato dal Tribunale di Milano con Decreto n. 17252 del 24 novembre 1998. La SGR ha sede legale in Milano, in Via Carlo Bo n. 11 ed uffici in Roma, in via di S. Basilio n. 45, ed è iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 12605750152 nonché al n. 85 dell’Albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d’Italia ai sensi dell’art. 35, comma 1, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (di seguito il “TUF”). La durata della SGR è stabilita sino al 31 dicembre 2050. Il capitale sociale di euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00), interamente versato, è suddiviso in n. 100.000 (centomila) azioni da nominali euro 100 (cento) ciascuna e, secondo le risultanze del libro soci, delle comunicazioni ricevute e delle altre informazioni a disposizione della SGR, è posseduto al 100 (cento) % da BNP Paribas S.A.. La SGR è soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. - Parigi.

Organo amministrativo

- 1.2 Il Consiglio di Amministrazione, a seguito delle nomine effettuate dall’Assemblea dei soci della SGR in data 28 marzo 2014 per il triennio 2014/201 – con scadenza dell’incarico alla data dell’Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2016 – attualmente risulta così composto:

Henri Faure

Presidente

nato a Neuilly-sur-Seine (Francia) il 22.10.1956

Antoine Nguyen Van Buu

Vice Presidente

nato a Hue (Vietnam) il 21.3.1949

Ivano Ilardo

Amministratore Delegato e Direttore Generale

nato a Como (CO) il 3.3.1973

Michele Cibrario

Consigliere

nato a Castellamonte (TO) il 31.1.1946

Paolo Alberto De Angelis

Consigliere

nato a Roma il 29.01.1957

Cesare Ferrero

Consigliere

nato a Savona il 3.7.1964

Massimo de Meo

Consigliere indipendente

nato a Pordenone l’8.5.1945

Annapaola Negri-Clementi

Consigliere Indipendente



nata a Milano il 31.10.1970

Organo di controllo

- 1.3 Il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea dei soci della SGR in data 28 marzo 2014, per il triennio 2014/2016 – con scadenza dell'incarico alla data dell'Assemblea che approverà il bilancio al 31 dicembre 2016 – risulta così composto:

Francesco Nicolosi

Presidente

nato a Gimma (Etiopia) il 26.10.1939

Roberto Serrentino

Sindaco effettivo

nato a Pescara il 24.9.1961

Andrea Cioccarelli

Sindaco effettivo

nato a Sondrio (SO) il 29.4.1954

Nell'ambito del gruppo BNP Paribas ricopre altresì la carica di sindaco effettivo in BNP Paribas Real Estate Property Development Italy S.p.A., BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A. e Sviluppo HQ Tiburtina S.r.l..

Luca Eugenio Guatelli

Sindaco supplente

nato a Parma (PR) il 19.11.1950

Nell'ambito del gruppo BNP Paribas ricopre altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale di BNP Paribas Investment Partners SGR S.p.A., BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l., BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A., BNP Paribas Real Estate Property Development Italy S.p.A., Findomestic Banca S.p.A. e Sviluppo HQ Tiburtina S.r.l.. E' sindaco effettivo in Arval Service Lease Italia S.p.A. e Credirama S.p.A..

Paolo Ripamonti

Sindaco supplente

nato a Gallarate (VA) il 12.05.1968

Nell'ambito del gruppo BNP Paribas ricopre altresì la carica di sindaco effettivo in BNP Paribas Real Estate Property Development Italy S.p.A., BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A. e Sviluppo HQ Tiburtina S.r.l..

Organo preposto alle effettive scelte di investimento

- 1.4 Al fine di migliorare e aumentare l'efficacia delle strutture di *governance* della Società il Consiglio di Amministrazione, in data 20 dicembre 2006, ha deliberato, ai sensi dell'art. 22 dello statuto sociale, di istituire un Comitato Esecutivo, composto da un numero di membri variabile da 3 (tre) a 5 (cinque), a cui delegare le decisioni sull'operatività aziendale nell'ambito delle linee guida dettate dal Consiglio e dei poteri allo stesso delegati.

A seguito delle delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione in data 31 marzo 2014, il Comitato Esecutivo risulta così composto:

Henri Faure

Presidente

nato a Neuilly-sur-Seine (Francia) il 22.10.1956

Antoine Nguyen Van Buu

Vice Presidente

nato a Hue (Vietnam) il 21.3.1949

Ivano Ilardo

Amministratore Delegato e Direttore Generale

nato a Como (CO) il 3.3.1973

Cesare Ferrero

Consigliere

nato a Savona il 3.7.1964

Al Comitato Esecutivo sono attribuiti tutti i poteri per dare esecuzione alle politiche e alle strategie fissate dal Consiglio di Amministrazione in relazione alla gestione della SGR e dei fondi, ad eccezione delle materie non delegabili ai sensi di legge o di statuto e di quelle espressamente riservate in via esclusiva al Consiglio di Amministrazione.

Qualificazione ed esperienza professionale dei componenti dell'Organo Amministrativo

- 1.5 La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti del Consiglio di Amministrazione e dell'Organo Direttivo sono le seguenti:

Henri Faure

- Ha lavorato, sino dal 1980 in Atisreal Auguste-Thouard (ora BNP Paribas Real Estate Agency) dove ha ricoperto numerose cariche e ruoli di responsabilità, in Francia e all'estero;
- Dal 2007 lavora nel Gruppo BNP Paribas Real Estate dove ha ricoperto la carica di Direttore Generale Delegato e membro del Consiglio di Amministrazione della business line Transaction e ha ricoperto incarichi di responsabilità nella business line Property Management.
Attualmente, nell'ambito del Gruppo BNP Paribas, ricopre la carica di: Presidente del Consiglio di Amministrazione di Bnp Paribas Real Estate Investment Services; Asset Partners; Neif B2 e Bnp Paribas Real Estate Property Management GmbH; Amministratore Delegato e membro del Consiglio di Amministrazione di Bnp Paribas Real Estate Sas; membro del Consiglio di Sorveglianza di BNP Paribas Real Estate Investment Management France; Direttore Generale di Bnp Paribas Real Estate Financial Partner; Membro del Consiglio di Amministrazione di Bnp Paribas Real Estate Hotels France; Bnp Paribas Real Estate Holding Benelux, Bnp Paribas Real Estate Property Management Belgium, Bnp Paribas Reim Belgium; Bnp Paribas Real Estate Advisory Belgium, Bnp Paribas Real Estate Advisory & Property Management Uk, Bnp Paribas Real Estate Advisory and Property Management Ireland, Bnp Paribas Real Estate Advisory & Property Management Luxembourg, European Direct Property Fund, Tasaciones Hipotecarias sa, Bnp Paribas Real Estate Investment Management Spain e Bnp Paribas Real Estate Advisory Spain.

Antoine Nguyen Van Buu

- laurea presso l'HEC (*Hautes Etudes Commerciales*) e titolare di diploma CPA (Centre de Perfectionnement aux Affaires);
- dal 1971 al 2000 ha sviluppato la propria carriera professionale all'interno di BNP Paribas SA dove ha ricoperto diversi incarichi di responsabilità nell'ambito della direzione crediti e partecipazioni immobiliari, della gestione del contenzioso durante la crisi immobiliare, della valutazione dei rischi e dal 1980 al 1988 quale incaricato di seguire i rapporti con la rete bancaria e i corrispondenti bancari nel Medio Oriente;
- attualmente, nell'ambito del gruppo BNP Paribas, ricopre la carica di Amministratore di L'auxiliaire de la Construction Immobilière – SACI SA.



Ivano Ilardo

- laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi. Ha svolto attività di docenza nei corsi di finanza immobiliare presso lo SDA Bocconi e l'Università Bocconi, effettuando anche attività pubblicistica in materia di finanza immobiliare;
- è Direttore Generale di BNP Paribas REIM SGR p.A. dal 5 maggio 2008 dove, in precedenza, aveva ricoperto il ruolo di Fund Manager;
- vanta una significativa esperienza nel settore della finanza immobiliare in cui opera dal 1995; in precedenza è stato, fra l'altro, Direttore Fondi di Generali Immobiliare Italia SGR S.p.A.;
- è membro, da gennaio 2010, dell'IPD Global Pooled Property Fund Indices Consultative Group;
- da gennaio 2011 è FRICS (*Fellow, Royal Institution of Chartered Surveyors*).

Michele Cibrario

- è stato responsabile dell'Ufficio Analisi Strategiche della Direzione Partecipazioni della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. ed ha ricoperto incarichi di Consigliere di Amministrazione in società finanziarie partecipate del Gruppo BNL insieme ad alcuni dei maggiori gruppi industriali italiani;
- è stato Amministratore Delegato di Credifarma S.p.A., di Lavoro Servizi Previdenziali S.p.A., *Trade Factoring* S.p.A. e Presidente di InFactor S.p.A.;
- ha lavorato a Parigi per "*Banque de la Société Financière Européenne*";
- nel 2005 ha ricevuto il premio EPIC ("*European Properties Italian Conference*");
- da ottobre 2006 a dicembre 2010 è stato Presidente del Comitato di Coordinamento delle attività del Gruppo BNP Paribas Real Estate in Italia.

Cesare Ferrero

- laurea in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi;
- in passato è stato Amministratore Delegato di Investitori & Partner Immobiliari; Amministratore Delegato e Direttore Generale di IPI S.p.A., società immobiliare del Gruppo Fiat quotata alla Borsa Italiana; Presidente e Amministratore Delegato di Metropolis S.p.A. (ora Ferservizi) società di servizi amministrativi, servizi generali e immobiliari del gruppo Ferrovie dello Stato; Presidente di Grandi Stazioni S.p.A., società di gestione delle 13 principali stazioni ferroviarie italiane del gruppo Ferrovie dello Stato;
- dal 1994 al 2003 è stato Professore di Finanza aziendale e immobiliare presso l'Università Bocconi e Professore a contratto di Valutazione economica dei progetti presso la Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano;
- da fine dicembre 2010 è *Country Manager* e coordinatore delle attività del Gruppo BNP Paribas Real Estate in Italia;
- attualmente, nell'ambito del gruppo BNP Paribas, ricopre la carica di Amministratore Delegato di BNP Paribas Real Estate Property Development Italy S.p.A. e BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l.; è Presidente del Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Real Estate Service Holding Italy S.r.l.; è membro del Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Real Estate Advisory Italy S.p.A..

Paolo Alberto De Angelis

- laurea in Ingegneria Meccanica. iscritto all'Albo degli Ingegneri;
- nel 1982 entra in IMI come revisore per la concessione di finanziamenti e responsabile del marketing della Itab Bank di Londra;
- dal 1986 è in Mediocredito di Roma S.p.A. – settore Corporate e poi dal 1995 al Mediocredito Centrale per costituire l'attività Corporate domestica;
- nel 1998 presso il Banco di Sicilia come Responsabile dell'Area Mercato;
- dal 2000 al 2003 è nuovamente in Mediocredito Centrale SpA come Direttore Centrale Responsabile dell'Attività di Credito Industriale;



- nel 2003 entra a far parte di Banca di Roma in qualità Direttore Centrale Responsabile dell'Area Crediti, mentre nel luglio 2004 viene nominato Amministratore Delegato di Capitalia Leasing & Factoring S.p.A.;
- dal 2005 Amministratore Delegato di Fineco Leasing SpA e Vice Direttore Generale di Medio Credito Centrale;
- è in Bnl S.p.A. dal 2008 e riveste il ruolo di Direttore della Divisione Corporate. In data 25 ottobre 2012 è stato nominato Vice Direttore Generale. E' membro del Comitato di Direzione e dei G100.
- è Vice Presidente di Ifitalia SpA, Consigliere di Amministrazione di Arval S.p.A., membro Governance Board Cash Management e Governance Board Global Factoring Competence Centre, componente del Comitato Direttivo di Federconfidi.

Massimo de Meo

- laurea in Economia e Commercio presso l'Università Ca' Foscari di Venezia. Revisore Ufficiale dei Conti;
- dal 2009 al 2011 Amministratore Delegato del Gruppo Biasuzzi;
- dal 2011 Amministratore Delegato del Gruppo Basso;
- dal 2001 al 2007 è stato Amministratore Delegato di Beni Stabili S.p.A. e in seguito di Beni Stabili Hotel Asset Management;
- nel passato ha sviluppato la propria carriera professionale all'interno delle seguenti società: Banco Ambrosiano Veneto; Cicli Pinarello; Guerrino Pivato S.p.A., Finanziaria Internazionale S.p.A. e Compagnia Finanziaria di Investimento S.p.A..

Annapaola Negri - Clementi

- laurea in giurisprudenza presso la Facoltà di Giurisprudenza dell'Università degli Studi di Milano;
- consigliere di amministrazione di Aedes S.p.A. - società immobiliare quotata in borsa - dal 30 aprile 2009 ad oggi, Vice Presidente non esecutivo del consiglio di amministrazione di Aedes S.p.A. dal 9 settembre 2009 al 30 aprile 2012;
- da gennaio 2011 Socio Fondatore di "Negri-Clementi - Studio Legale Associato", attualmente Managing Partner.

Adesione a protocolli di autonomia

- 1.6 La SGR aderisce al "*Protocollo di autonomia delle società di gestione del risparmio*" predisposto da Assogestioni, uniformando il proprio sistema di *corporate governance* ai principi e raccomandazioni in esso contenuti.

La SGR osserva la disciplina dettata dal codice di *internal dealing*, con il quale vengono definiti i criteri per l'identificazione e la comunicazione delle operazioni rilevanti su quote di fondi chiusi immobiliari istituiti o gestiti dalla SGR e negoziati nei mercati regolamentati, compiute dalle persone che, in virtù della posizione ricoperta, abbiano accesso a informazioni su fatti tali da determinare variazioni significative nelle prospettive economiche, finanziarie e patrimoniali dei fondi ed idonee, se rese pubbliche, a influenzare sensibilmente il valore delle quote del fondo stesso.

La SGR si è dotata del "*Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001*", del quale è parte integrante il Codice Etico.

Fondi immobiliari gestiti dalla SGR e funzioni aziendali affidate in outsourcing

- 1.7 Dettagliate informazioni in merito ai fondi comuni di investimento immobiliare istituiti e gestiti dalla SGR sono disponibili sul sito internet della SGR www.reim.bnpparibas.it.
- 1.8 La SGR ha esternalizzato la funzione aziendale di *Risk Management*, affidandola in *outsourcing* alla società Prometeia S.p.A..

2. *Soggetti che partecipano all'operazione*

- 2.1 L'incarico di banca depositaria del Fondo è stato conferito, con Delibera del Consiglio di Amministrazione della SGR del 20 dicembre 2006, a BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES S.A. (di seguito, la "**Banca Depositaria**"), con sede legale a Parigi, 3 Rue d'Antin. Le funzioni di banca depositaria sono svolte presso la Succursale di Milano, via Ansperto n. 5.

La Banca Depositaria ha la custodia degli strumenti finanziari e delle disponibilità liquide del Fondo. Nell'esercizio delle proprie funzioni, la Banca Depositaria deve anche:

- accertare che le operazioni di emissione e rimborso delle quote del Fondo, il calcolo del loro valore e la destinazione dei redditi del Fondo siano conformi alla normativa vigente, al Regolamento di gestione e alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza;
- accertare che, nelle operazioni relative al Fondo, la controprestazione sia ad essa rimessa nei termini d'uso;
- eseguire le istruzioni della SGR se non sono contrarie alla legge, al Regolamento di gestione e alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza.

- 2.2 Con deliberazione dell'Assemblea dei soci della SGR del 20 marzo 2007, è stato conferito alla società MAZARS S.p.A. (di seguito, la "**Società di Revisione**"), con sede in Milano, corso di Porta Vigentina n. 35, l'incarico per l'attività di revisione contabile della SGR per 9 esercizi, ovvero dall'esercizio 2007 all'esercizio 2015. Alla stessa è stato altresì conferito l'incarico per il rilascio del giudizio sul rendiconto annuale e sulle relazioni semestrali del Fondo.

La Società di Revisione incaricata dalla SGR verifica e controlla la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione dei fatti di gestione, la corrispondenza del bilancio d'esercizio alle risultanze contabili ed alle norme che disciplinano la formazione dello stesso, la conformità del rendiconto annuale e della relazione semestrale del Fondo alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione ed esprime un giudizio sul bilancio della SGR, sul rendiconto annuale e sulla relazione semestrale del Fondo. La Società di Revisione è altresì tenuta a riportare ogni irregolarità contabile riscontrata al Consiglio di Amministrazione della SGR, al Collegio Sindacale, all'incaricato del controllo interno, nonché agli organi responsabili della Banca Depositaria.

- 2.3 Il collocamento delle quote del Fondo è effettuato da banche o imprese di investimento autorizzate all'esercizio dell'attività di collocamento a norma dell'art. 1, comma 5, lett. c) e c)-bis del TUF. I rapporti fra la SGR e i soggetti incaricati del collocamento sono regolati da apposita convenzione di collocamento.

In particolare, le quote del Fondo possono essere sottoscritte presso i soggetti di seguito indicati:

- BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., con sede legale in Roma, via Vittorio Veneto n. 119;
- SIMGEST SOCIETA' DI INTERMEDIAZIONE MOBILIARE S.p.A., con sede legale in Bologna, via Cairoli n. 11.

Le quote di partecipazione al Fondo possono essere collocate anche mediante offerta fuori sede.

- 2.4 La SGR ha conferito, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 28 marzo 2012, l'incarico di esperto indipendente per la valutazione del patrimonio del Fondo alla società PATRIGEST S.p.A., con sede legale in Milano, via Bernardo Quaranta, 40 (di seguito, l'"**Esperto Indipendente**").

- 2.5 Il Consiglio di Amministrazione della SGR, in data 22 luglio 2004, ha conferito delega per la gestione dell'Investimento Residuale del Fondo alla società BNP PARIBAS INVESTMENT PARTNERS SGR S.p.A., con sede in Milano, via Dante 15. Gli investimenti vengono effettuati in conformità a quanto previsto dall'art. 9 del Regolamento di gestione e nella Sezione B, paragrafo 4.7 della Parte I del presente Prospetto, nonché nel rispetto dei limiti dettati in relazione ai fondi chiusi dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2012 sulla gestione collettiva del risparmio, come modificato dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2013.



La delega non implica alcun esonero o limitazione di responsabilità per il Consiglio di Amministrazione della SGR; pertanto il delegato, per l'esecuzione delle operazioni, deve attenersi alle istruzioni che gli verranno impartite dalla SGR. La delega ha una durata determinata, può essere revocata con effetto immediato dalla SGR e ha carattere non esclusivo; la SGR si è, infatti, riservata la facoltà di eseguire direttamente operazioni di gestione della liquidità.

Il compenso da corrispondere a BNP PARIBAS INVESTMENT PARTNERS SGR S.P.A. per la predetta attività è a carico della SGR.

Secondo le risultanze del libro soci, la società BNP Paribas Investment Partners SGR S.p.A. è posseduta al 83,3 % da BNP PARIBAS S.A. e al 16,7 % da BNP PARIBAS ASSET MANAGEMENT S.A.S..

Il Consiglio di Amministrazione di BNP Paribas Investment Partners SGR S.p.A. è così composto:

Christian Dargnat

Presidente

nato a Asnieres-sur-Seine (Francia) il 13.10.1965

Marc Raynaud

Vice Presidente

nato a Toulouse (Francia) il 29.9.1951

Marco Barbaro

Amministratore Delegato

nato a Palermo il 12.3.1963

Roberto Artoni

Consigliere Indipendente

nato a Milano il 28.6.1942

Francis Candylafitis

Consigliere

nato a *Marseille* (Francia) il 8.4.1955

L'Organo Direttivo è così composto:

Marco Barbaro

Amministratore Delegato/Direttore Generale

Nato a Palermo il 12.3.1963

La qualificazione e le principali esperienze professionali dei componenti il Consiglio di Amministrazione, e dell'Organo Direttivo sono le seguenti:

Christian Dargnat

- DEA (*Economie e finance internationale*) presso l'Università di Parigi;
- in BNP Paribas Asset Management S.a.s. dal 2006 con il ruolo di Responsabile degli Investimenti. Attualmente è membro del Comitato Esecutivo all'interno della Direzione Generale di BNP Paribas SA- Parigi;
- in precedenza ha ricoperto diverse cariche nel gruppo Crédit Agricole dal 1999, quali: Responsabile degli Investimenti, Responsabile del Mercato Azionario Europeo, Managing Director Global Balanced & Global Investment Strategies e Managing Director Equities, Convertible Bonds ed Arbitrage Products.



Marc Raynaud

- laurea presso l'*Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales* di Parigi;
- dal 1979 al 1988 ha ricoperto vari incarichi di responsabilità in Banque Paribas, presso le succursali di Milano, Houston (Texas, USA) e Torino;
- nel 1988 si è trasferito presso BNP Paribas Asset Management in qualità di gestore azionario, per poi diventare responsabile dello Sviluppo Commerciale nel 1991;
- dal 1997 è Responsabile mondiale della distribuzione dei Fondi di BNP Paribas Asset Management SAS.

Marco Barbaro

- laurea in Giurisprudenza presso l'Università di Palermo, Master in "*Business Administration*" presso la *University of Michigan*;
- in BNP Paribas dal 1999, attualmente ricopre la carica di Amministratore Delegato e Direttore Generale presso BNP Paribas Investment Partners SGR S.p.A.;
- in precedenza ha ricoperto, dal 1989 al 1999, diverse cariche nell'ambito del gruppo *Bankers Trust* dove, dal 1998, ha ricoperto il ruolo di Amministratore Delegato della società *Bankers Trust Finanziaria*.

Roberto Artoni

- laurea in Economia e Commercio presso l'Università L. Bocconi di Milano e dottorato in Economia presso l'Università di York (U.S.A.);
- in precedenza è stato docente in Finanza Pubblica ed Economia Internazionale presso le Università di Trieste, Bergamo e Pavia prima di ricoprire, nel biennio 1992/93, l'incarico di Commissario presso la Consob (Commissione Nazionale per le Società e la Borsa).

Francis Candyaftis

- laurea presso l'ESSEC - Ecole Supérieure des Sciences Economiques et Commerciales;
- in Eurizon Capital SGR S.p.A. dal 2007 a fine 2009;
- in precedenza ha ricoperto, dal 1979 al 2007, diverse cariche nell'ambito del Gruppo Credit Agricole dove ha ricoperto, tra gli altri, il ruolo di Amministratore Delegato della società Credit Agricole Asset Management SGR.

2.6 La SGR in data 1 settembre 2006 ha stipulato con BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT ITALY S.R.L., con sede legale in Milano, Via Carlo Bo 11 un contratto di servizi di *property management*, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell'amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo, quali la gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), l'amministrazione dei depositi cauzionali, la gestione dei servizi relativi agli impianti e alle parti comuni degli immobili.

2.7 Per le quote del Fondo il ruolo di specialista, ai sensi del Titolo 2.3 del Regolamento di Borsa, è svolto da BANCA ALETTI & C. S.p.A.. Lo Specialista, ai sensi dell'articolo 2.3.17 del Regolamento di Borsa, ha l'impegno di sostenere la liquidità delle quote sul mercato a partire dalla data di inizio delle negoziazioni, operando per conto proprio ed esponendo continuamente sul mercato proposte in acquisto e in vendita a prezzi che non si discostino tra loro di una percentuale superiore a quella stabilita da Borsa Italiana nell'Avviso in cui si stabilisce la data di inizio delle negoziazioni, e secondo le modalità di cui all'articolo 4.6.4 del Regolamento di Borsa. Si evidenzia altresì che, in caso di particolari condizioni di mercato, Borsa Italiana può, con apposito Avviso, modificare gli impegni degli operatori specialisti ovvero esonerarli dagli stessi dandone comunicazione alla CONSOB. Le attività che devono essere svolte dallo Specialista sono indicate nel titolo 2.3 del Regolamento di Borsa.

3. *Il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso*

Natura giuridica



- 3.1 Il fondo comune di investimento immobiliare chiuso è un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della società di gestione del risparmio o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del sub-depositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli investitori sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi. La società di gestione del risparmio, ferme le sue funzioni, non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti.

Funzione economica e caratteristiche essenziali

- 3.2 L'acquisto di quote di partecipazione di fondi comuni di investimento immobiliari consente agli investitori di partecipare, in proporzione alla quota detenuta, ai risultati economici derivanti dalla gestione di un patrimonio immobiliare. La politica di investimento del fondo immobiliare è, infatti, prevalentemente orientata verso l'acquisizione di immobili, in via diretta ovvero in via indiretta attraverso l'assunzione di partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e l'acquisto di strumenti finanziari di debito emessi dalle medesime. Detti impieghi, per loro natura ed in ragione della loro non agevole liquidabilità, si caratterizzano per una durata di medio-lungo periodo.
- 3.3 Il fondo comune di investimento immobiliare ha forma chiusa e, pertanto, il rimborso delle quote ai partecipanti avviene allo scadere della durata del fondo – salva l'eventuale possibilità riconosciuta alla società di gestione di deliberare, prima della scadenza del termine di durata del fondo, una proroga, non superiore a tre anni, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti – ovvero alle scadenze predeterminate nel regolamento di gestione del fondo. Inoltre, ove previsto nel regolamento di gestione, la società di gestione del risparmio ha facoltà di procedere anticipatamente a rimborsi parziali pro-quota, a fronte di disinvestimenti. La società di gestione del risparmio ha l'obbligo, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla chiusura dell'offerta, di chiedere l'ammissione delle quote del fondo alla negoziazione in un mercato regolamentato; l'istanza di ammissione alla negoziazione è sottoposta all'approvazione della Borsa Italiana.
- 3.4 In considerazione delle suddette caratteristiche, il fondo immobiliare chiuso costituisce una forma di investimento rivolta ad un pubblico di risparmiatori che, al fine di conseguire rendimenti adeguati, sia disposto a:
- **immobilizzare le somme investite per un lungo periodo di tempo**, fatta salva la possibilità, ove prevista nel regolamento di gestione del fondo, di richiedere il rimborso alle scadenze ivi predeterminate, nonché, a seguito dell'eventuale ammissione a quotazione, quella di liquidare l'investimento sul mercato;
 - prendere atto dell'**eventualità che l'investimento in quote del fondo consegua risultati negativi**, anche in misura rilevante.

Caratteristiche del Fondo

- 3.5 Il fondo oggetto del presente Prospetto è denominato "IMMOBILIARE DINAMICO – fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" ed è stato istituito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR del 25 marzo 2004. Il relativo Regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con provvedimento n. 921798 del 1° ottobre 2004, ai sensi dell'art. 39, comma 3, del TUF.
- 3.6 La durata del Fondo è fissata con scadenza al 31 dicembre 2020. È facoltà della SGR deliberare, prima della scadenza del Fondo, in conformità a quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento di gestione una proroga non superiore a 3 (tre) anni per completare lo smobilizzo degli investimenti. La SGR potrà altresì effettuare, a fronte di disinvestimenti e nell'interesse dei partecipanti al Fondo, rimborsi parziali pro-quota in conformità a quanto previsto nell'art. 31 del Regolamento di gestione.



- 3.7 Il Fondo potrà essere liquidato anticipatamente qualora si debba procedere allo scioglimento della SGR e non si possa far proseguire la gestione del Fondo da parte di altra società di gestione del risparmio, nonché, per iniziativa della SGR e previa approvazione della Banca d'Italia, al verificarsi di eventi tali da rendere impossibile o pregiudicare seriamente la possibilità per il Fondo di perseguire il suo scopo senza recare pregiudizio ai partecipanti.

Per informazioni dettagliate in merito al valore patrimoniale del Fondo, al numero delle quote e al relativo valore nominale nonché per una descrizione dell'attivo, si rinvia alla sezione B, paragrafo 4 della Parte II del presente Prospetto.

- 3.8 Rinviando per la dettagliata descrizione delle caratteristiche del Fondo alle informazioni riportate nel seguito del presente Prospetto, nonché alle relative previsioni contenute nel Regolamento di gestione, si rappresenta che:

- a) la SGR procede ad **emissioni successive di quote del Fondo con frequenza semestrale**. Le emissioni di quote successive alla prima potranno avvenire a condizione che le operazioni relative alle precedenti emissioni si siano regolarmente concluse e sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive, sarà altresì possibile richiedere alla SGR il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute. Ulteriori informazioni relative alle modalità e ai termini di effettuazione delle emissioni successive alla prima e dei rimborsi anticipati di quote sono disponibili alla Sezione D), paragrafo 12 della Parte I del presente Prospetto. Si rinvia al paragrafo 2 della Parte II del presente Prospetto per ulteriori informazioni relative alle emissioni e ai rimborsi già effettuati;
- b) la sottoscrizione delle quote del Fondo avviene mediante compilazione di un apposito modulo contenente l'obbligazione del sottoscrittore a versare il controvalore in danaro delle quote sottoscritte. **Non è, pertanto, ammessa la sottoscrizione di quote del Fondo mediante conferimento di beni;**
- c) il Fondo potrà assumere prestiti, nel rispetto della vigente normativa, sino al limite del 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari, nonché del 20 (venti) % degli altri beni, anche al fine di effettuare operazioni di valorizzazione dei beni in cui è investito il patrimonio del Fondo medesimo. L'accensione di prestiti per un importo pari al 60 (sessanta) % del valore degli immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari comporta – ove l'attivo del Fondo sia interamente costituito da dette attività – un indebitamento pari al 150 (centocinquanta) % del valore complessivo netto del Fondo. Ai sensi dell'articolo 12, comma 2-ter del D.M. n. 228/99, così come modificato dal D.M. n. 197 del 5 ottobre 2010, i fondi chiusi per i cui certificati rappresentativi delle quote sia prevista la quotazione in un mercato regolamentato non possono assumere prestiti per effettuare rimborsi anticipati delle quote;
- d) il patrimonio del Fondo non potrà essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni potranno essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti. La SGR può effettuare operazioni diverse da quelle che precedono in cui ha direttamente o indirettamente un interesse in conflitto, anche derivante da rapporti di gruppo o da rapporti di affari propri o di società del gruppo, assicurando un equo trattamento per il Fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire. Ulteriori informazioni relative alla politica di gestione dei conflitti di interesse sono disponibili alla Sezione F), paragrafo 18 della Parte I del presente Prospetto. Si rinvia alla Sezione B), paragrafo 5 della Parte II del presente Prospetto per ulteriori informazioni relative alle operazioni già effettuate;
- e) nella gestione del Fondo la SGR potrà, altresì, (i) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al Gruppo, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi; (ii) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del Gruppo; (iii) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla SGR; (iv) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti



dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta o indiretta in misura considerevole.

- 3.9 Le previsioni contenute nel Regolamento di gestione in materia di *governance* del Fondo sono volte ad assicurare il diretto coinvolgimento dei partecipanti nelle principali deliberazioni inerenti alla gestione del Fondo. In tale ottica, i partecipanti al Fondo si riuniscono in assemblea (l'“**Assemblea**”) per deliberare sulle materie attribuite alla relativa competenza dalla vigente normativa e, in particolare, in merito alla sostituzione della SGR e alle modifiche delle politiche di gestione del Fondo. L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione della SGR anche su richiesta dei partecipanti al Fondo che rappresentino almeno il 10 (dieci) % delle quote in circolazione. L'avviso di convocazione dell'Assemblea è pubblicato su il quotidiano “*Il Sole 24 Ore*” almeno 30 (trenta) giorni prima della data dell'Assemblea. All'Assemblea partecipano coloro i quali risultino titolari delle quote del Fondo almeno 5 (cinque) giorni prima della data in cui essa si riunisce. Il diritto di voto in Assemblea può essere esercitato anche per corrispondenza nel rispetto delle disposizioni normative applicabili. L'Assemblea delibera validamente con il voto favorevole del 50 (cinquanta) % più una quota degli intervenuti. Il *quorum* deliberativo non potrà in ogni caso essere inferiore al 30 (trenta) % del valore delle quote in circolazione.

Per ulteriori informazioni relative alla *governance* del Fondo si rinvia, in ogni caso, alla sezione III del Regolamento di gestione.



B) INFORMAZIONI SULL'INVESTIMENTO

4. *Politica di investimento e relativi limiti/divieti*

Finalità del Fondo

4.1 Il Fondo è destinato alla sottoscrizione in Italia da parte del pubblico indistinto, nonché di investitori qualificati ed ha lo scopo di favorire una crescita equilibrata e graduale nel tempo del capitale investito.

Orizzonte temporale dell'investimento

4.2 Considerata la natura dell'Investimento Tipico del Fondo (come definito nei paragrafi successivi), l'investimento nelle quote del Fondo si caratterizza per un orizzonte temporale di medio-lungo periodo.

Oggetto dell'investimento del Fondo

4.3 Il patrimonio del Fondo sarà investito per una quota non inferiore al 70 (settanta) % del proprio valore complessivo in beni immobili, in diritti reali immobiliari, in partecipazioni, anche di controllo, in società immobiliari e in quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, a prevalente investimento immobiliare (di seguito "**Investimento Tipico**") e per una quota residua e, comunque, non superiore al 30 (trenta) % del proprio valore complessivo, in strumenti finanziari, quotati e non in mercati regolamentati, depositi bancari di denaro, crediti e titoli rappresentativi di crediti, nonché beni diversi per i quali esista un mercato e che abbiano un valore determinabile con certezza con periodicità almeno semestrale (di seguito "**Investimento Residuale**"). Il Fondo può peraltro ridurre la quota di Investimento Tipico sino alla percentuale minima del 51 (cinquantuno) % solo a condizione che una quota pari almeno al 20 (venti) % del proprio valore complessivo sia investita in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari e crediti garantiti da ipoteca immobiliare. Il Fondo deterrà, infine, la liquidità necessaria per le proprie esigenze di tesoreria.

Obiettivi di investimento del Fondo

Investimento Tipico

4.4 Gli immobili in cui potrà essere investito il Fondo hanno carattere residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo, logistico, industriale, assistenziale e sanitario, e potranno essere ubicati sia in Italia sia all'estero, prevalentemente in Paesi dell'Area Euro. La SGR potrà altresì investire il patrimonio del Fondo in terreni edificabili, potrà compiere operazioni di ristrutturazione, restauro e manutenzione ordinaria o straordinaria, finalizzate al miglioramento della redditività dell'impiego, nonché compiere specifiche operazioni di valorizzazione dei beni, ivi inclusi il mutamento della destinazione d'uso e il frazionamento. Il Fondo non può, in nessun caso, esercitare attività diretta di costruzione.

4.5 Per il raggiungimento degli obiettivi del Fondo ed in funzione delle opportunità e dell'andamento del mercato, la SGR intende acquisire immobili di buon livello qualitativo o comunque suscettibili di valorizzazione commerciale con rendimenti da locazione allineati ai migliori livelli del mercato e stabili nel tempo, ovvero immobili con prevalente o esclusiva destinazione residenziale per la successiva vendita frazionata, anche previo mutamento della relativa destinazione d'uso. La SGR acquisterà, inoltre, immobili da ristrutturare o restaurare, eventualmente con mutamento della destinazione d'uso, nonché aree fabbricabili al fine della successiva edificazione, previa sottoscrizione del contratto di futura locazione.

4.6 Il patrimonio del Fondo potrà altresì essere investito in azioni o quote di società immobiliari, quotate o non in mercati regolamentati, il cui oggetto sociale consista nell'attività di acquisto, vendita, gestione, locazione, nonché nell'acquisizione e nell'alienazione di diritti reali immobiliari. Qualora nell'oggetto sociale sia prevista l'attività di costruzione diretta, il Fondo non acquisirà, direttamente o attraverso società dallo stesso controllate, quote o azioni della società in misura superiore al 10 (dieci) % delle proprie attività. Il Fondo potrà inoltre investire le proprie risorse in quote di organismi di investimento



collettivo del risparmio, anche esteri, a prevalente investimento immobiliare. Tali investimenti potranno essere effettuati anche indirettamente, tramite società che abbiano ad oggetto esclusivo l'acquisto e la detenzione di partecipazioni nelle società sopra indicate, ovvero attraverso l'acquisto di strumenti finanziari di debito delle società medesime.

Investimento Residuale

- 4.7 Nel rispetto dei sopra citati limiti ed in conformità a quanto previsto dal Regolamento di gestione e dalla vigente normativa, il patrimonio del Fondo potrà essere investito in strumenti finanziari, depositi bancari, crediti e diritti su crediti emessi da soggetti italiani o esteri, prevalentemente di Paesi dell'Unione Europea. La SGR effettuerà, inoltre, apposite operazioni con finalità di copertura dei rischi connessi a tali investimenti, con particolare riferimento al rischio di cambio. La politica di gestione dell'Investimento Residuale può essere sinteticamente descritta come segue.

Tipologia degli strumenti finanziari: prevalentemente titoli di Stato, strumenti monetari ed obbligazionari a breve ed a brevissimo termine denominati in euro.

È escluso l'investimento diretto in strumenti finanziari rappresentativi del capitale di rischio o recanti opzioni su azioni, diversi da azioni/quote di organismi di investimento collettivo del risparmio di tipo aperto.

Duration media di portafoglio: inferiore ai 18 mesi.

Categoria degli emittenti: prevalentemente emittenti sovrani, istituti finanziari ovvero organismi internazionali con merito di credito (c.d. "rating") primario, non inferiore ad A (Standard&Poor's), A2 (Moody's) o equivalente. Non è comunque ammesso l'investimento in strumenti finanziari privi di "rating". La SGR, nel caso di emittenti non sovrani o di organismi internazionali, prima di effettuare l'investimento, congiuntamente al merito di credito espresso dalle citate agenzie, svolge analisi sul rischio di solvibilità della controparte.

Aree geografiche di investimento: prevalentemente mercati regolamentati dei Paesi appartenenti all'Unione Europea. È escluso l'investimento in emittenti dei Paesi emergenti.

Legenda

Duration:	<i>è espressa in anni ed indica la variabilità di prezzo di un titolo obbligazionario in relazione al piano di ammortamento ed al tasso di interesse corrente sul mercato dei capitali. A parità di vita residua di titoli obbligazionari, una duration più elevata esprime una variabilità maggiore del prezzo in relazione inversa all'andamento dei tassi di interesse.</i>
Rating o merito creditizio:	<i>è un indicatore sintetico del grado di solvibilità di un soggetto (Stato o impresa) che emette strumenti finanziari di natura obbligazionaria ed esprime una valutazione circa le prospettive di rimborso del capitale e del pagamento degli interessi dovuti secondo le modalità ed i tempi previsti. Le due principali agenzie internazionali indipendenti che assegnano il rating sono Moody's e Standard & Poor's. Entrambe prevedono diversi livelli di rischio a seconda dell'emittente considerato:</i>
Rating alto:	<i>da Aaa a Aa3 Moody / da AAA a AA- S&P. Valutazione attribuita alle imprese che offrono una elevata capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.</i>
Rating medio:	<i>da A1 a Baa3 Moody / da A+ a BBB- S&P. Valutazione attribuita alle imprese che offrono una buona capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.</i>
Rating basso:	<i>C per entrambe le agenzie (al di sotto del cosiddetto "investment grade" pari a Baa3 Moody o BBB- S&P). Valutazione attribuita alle imprese caratterizzate da scarse capacità di fronteggiare i propri impegni finanziari.</i>
Mercati	<i>per mercati regolamentati si intendono quelli iscritti dalla Consob nell'elenco previsto</i>



regolamentati: *dall'art. 63, comma 2, ovvero nell'apposita sezione prevista dall'art. 67, comma 1, del TUF. Oltre a questi sono da considerarsi mercati regolamentati anche quelli indicati nella lista approvata dal Consiglio Direttivo della Assogestioni pubblicata sul sito internet www.assogestioni.it.*

Paesi Emergenti: *sono quei Paesi che presentano un debito pubblico con rating basso e sono, quindi, contraddistinti da un significativo rischio di insolvenza.*

Gestione e amministrazione dei beni del Fondo

- 4.8 La SGR potrà fare apportare migliorie ai beni immobili detenuti dal Fondo, promuoverne adattamenti o procedere alla vendita, locazione o affitto totale o parziale dei medesimi.
- 4.9 La SGR ha stipulato con BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT ITALY S.R.L. un contratto di servizi di *property management*, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell'amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo, quali la gestione dei contratti di locazione (calcolo, aggiornamento e fatturazione dei canoni), l'amministrazione dei depositi cauzionali, la gestione dei servizi relativi agli impianti e alle parti comuni degli immobili.
- 4.10 La selezione degli *outsourcer* viene effettuata identificando sul mercato gli operatori in grado di offrire il miglior rapporto qualità/prezzo e tenendo in debito conto sia la tipologia immobiliare che la localizzazione geografica degli investimenti.

Destinazione dei proventi

- 4.11 Il Fondo si caratterizza come fondo a distribuzione dei proventi. È prevista la distribuzione ai partecipanti al Fondo di tutti i proventi risultanti dalla gestione, con frequenza annuale a partire dall'approvazione del secondo rendiconto annuale di gestione, fatto salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione della SGR. Quanto ai criteri di determinazione ed alle modalità di distribuzione dei proventi, si rinvia alle previsioni contenute nell'art. 13 del Regolamento di gestione.

Limiti e divieti all'attività di investimento del Fondo

- 4.12 L'attività di investimento del Fondo è sottoposta ai limiti e ai divieti stabiliti in via prudenziale dalla Banca d'Italia (Provvedimento 8 maggio 2012 Sezione, V, Capitolo III, Titolo V, come modificato dal Provvedimento della Banca d'Italia dell'8 maggio 2013).
- 4.13 Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di valutazione del patrimonio del Fondo si fa rinvio all'art. 8 del Regolamento di gestione.

Le informazioni sulla politica gestionale concretamente posta in essere sono contenute nella relazione degli amministratori all'interno del rendiconto annuale.

5. Valore complessivo del patrimonio del Fondo

Valutazione del patrimonio del Fondo

- 5.1 Il valore complessivo del patrimonio del Fondo è determinato dalla SGR in conformità ai criteri stabiliti dalla Banca d'Italia, come indicato nell'art. 4 del Regolamento di gestione, sulla base delle valutazioni dell'Esperto Indipendente. I criteri di valutazione delle attività del Fondo sono riportati nella nota integrativa che correde il rendiconto annuale del Fondo e che contiene inoltre apposite schede informative relative ai beni immobili, ai diritti reali immobiliari e alle partecipazioni in società immobiliari non quotate.
- 5.2 Ai sensi della normativa vigente, in occasione della determinazione del patrimonio del Fondo per la redazione del rendiconto annuale e della relazione semestrale, di acquisto o di cessione di beni in conflitto di interessi, la valutazione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in

società immobiliari oggetto di investimento deve essere compiuta da parte dell'Esperto Indipendente. La SGR deve inoltre richiedere all'Esperto Indipendente un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende vendere nella gestione del Fondo.

- 5.3 L'intervento dell'Esperto Indipendente è volto a garantire l'oggettività e l'indipendenza della valutazione dei beni immobili, resa particolarmente delicata sia per l'assenza di parametri oggettivi di riferimento per la determinazione del loro valore (non trattandosi di beni quotati in mercati regolamentati) sia per l'elevato contenuto specialistico di tali valutazioni.
- 5.4 Il Consiglio di Amministrazione della SGR è responsabile dell'affidamento degli incarichi agli esperti indipendenti. Per l'assegnazione di ciascun incarico, la SGR provvede a valutare le competenze e l'esperienza professionale dei soggetti coinvolti, anche in considerazione delle caratteristiche del portafoglio immobiliare detenuto dal fondo cui l'incarico di valutazione si riferisce, l'eventuale sussistenza di cause di incompatibilità ovvero di situazioni che possano compromettere l'indipendenza del soggetto cui si intende conferire l'incarico e i costi connessi alla prestazione dell'incarico.
- 5.5 La SGR può, inoltre, richiedere all'Esperto Indipendente in occasione di operazioni di investimento particolarmente complesse di produrre la valutazione di mercato dell'immobile e, se opportuno, di redigere apposita *due diligence*.
- 5.6 L'Esperto Indipendente produce una relazione di stima del valore dei cespiti, la quale deve riportare, tra l'altro, le informazioni previste dalle linee guida dell'Associazione di categoria, la descrizione della metodologia di valutazione utilizzata e segnalare l'eventuale presenza di situazioni di conflitto di interesse. La relazione di stima è sottoposta a verifica e controllo da parte delle funzioni rilevanti della SGR e discussa dal Consiglio di Amministrazione della stessa. Il Consiglio di Amministrazione della SGR qualora intenda discostarsi dalle stime fornite dall'Esperto Indipendente ne comunica le ragioni all'Esperto medesimo. Un estratto della relazione di stima sarà messo a disposizione sul sito internet della SGR.
- 5.7 Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di valutazione del patrimonio del Fondo si fa rinvio agli artt. 4 e 19 del Regolamento di gestione.

C) INFORMAZIONI ECONOMICHE (ONERI, AGEVOLAZIONI, REGIME FISCALE)

6. *Oneri a carico del sottoscrittore e del Fondo*

Oneri a carico del sottoscrittore

- 6.1 La tabella qui di seguito riportata riepiloga le diverse tipologie di oneri posti a carico del sottoscrittore.

Oneri a carico del sottoscrittore		
Tipologia	Importo	Frequenza (di pagamento)
Commissione di ingresso	fino al max. 3 % dell'ammontare sottoscritto	in occasione di ogni operazione di sottoscrizione
Spese, imposte ed oneri	a) imposte e tasse connesse all'acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo	
	b) ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR	attualmente quantificabili in euro 10,00
	c) spese sostenute dalla SGR a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate	
	d) spese postali per l'invio della corrispondenza	

	e) oneri relativi ai mezzi di pagamento utilizzati per il versamento e l'incasso degli importi dovuti		
Oneri di "uscita" anticipata		1 % del controvalore delle quote da rimborsare	in occasione di ogni operazione di rimborso anticipato

6.2 E' a carico del sottoscrittore la commissione di ingresso, prelevata a fronte di ogni sottoscrizione sull'ammontare delle somme investite, nella misura massima del 3 (tre) %, fatte salve le agevolazioni eventualmente riconosciute dagli enti collocatori, in conformità a quanto descritto al successivo paragrafo 7 della Parte I del presente Prospetto. Una quota parte di tale commissione di ingresso, compresa tra il 50 (cinquanta) % ed il 100 (cento) %, è retrocessa ai soggetti collocatori.

6.3 Sono altresì a carico dei sottoscrittori le imposte e le tasse comunque connesse all'acquisto e alla detenzione delle quote del Fondo, nonché le ulteriori spese sostenute in sede di sottoscrizione dalla SGR, attualmente quantificabili in euro 10,00 (dieci/00).

Il sottoscrittore è inoltre tenuto a rimborsare alla SGR le spese da essa sostenute a fronte di particolari richieste ad essa indirizzate, nonché le spese postali per l'invio della corrispondenza.

Restano a carico del sottoscrittore anche gli oneri inerenti i mezzi di pagamento utilizzati per il versamento del controvalore delle quote sottoscritte e per l'incasso degli importi rimborsati e dei proventi distribuiti.

6.4 In occasione dei rimborsi anticipati, allo scopo di indennizzare il Fondo per i costi connessi o collegati alla liquidazione anticipata delle quote, è prevista la corresponsione da parte del richiedente di un onere di "uscita" in misura pari all'1 (uno) % del controvalore delle quote da rimborsare. **L'ammontare di tali oneri di "uscita" sarà totalmente accreditato al patrimonio del Fondo.**

Oneri a carico del Fondo

6.5 La tabella qui di seguito riportata riepiloga alcune tra le diverse tipologie di oneri posti a carico del Fondo, le cui modalità di calcolo e la cui periodicità di addebito sono dettagliatamente descritte nei successivi punti del presente paragrafo e nell'art. 32 del Regolamento di gestione, cui si rinvia.

Principali oneri a carico del Fondo				
Tipologia	Importo	Base di calcolo	Frequenza di prelievo	
Commissione di gestione della SGR	<i>Commissione fissa</i>	1,6 % annuo	valore complessivo netto del Fondo	mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante
	<i>Commissione aggiuntiva annuale</i>	15 %	eventuale Rendimento in Eccesso (come definito al successivo Par. 6.8)	annuale
	<i>Commissione variabile finale</i>	15 %	eventuale Rendimento Complessivo in Eccesso (come definito al successivo Par. 6.9, lett. c)	al momento della liquidazione del Fondo
Commissione di banca depositaria		0,05 % annuo	valore totale delle attività del Fondo (come definito al successivo Par. 6.10)	mensile, nella misura di 1/12 dell'importo annuo spettante



<p>Compenso spettante all'Esperto Indipendente</p>	<p>L'Esperto Indipendente è stato nominato in data 28 marzo 2012. Tale incarico prevede il pagamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in relazione alla prima relazione di stima: per ogni singolo immobile un importo compreso tra € 1.000,00 e € 3.000,00, dipendente dalla dimensione dell'asset oggetto di valutazione, per le partecipazioni in società, un importo pari a € 2.000,00; • in relazione alle successive relazioni di stima: per ogni singolo immobile un importo compreso tra € 500,00 e € 2.000,00, dipendente dalla dimensione dell'asset oggetto di valutazione, per le partecipazioni in società, un importo pari a € 2.000,00; • in relazione a giudizi di congruità di immobili cielo-terra: da € 400,00 a € 1.300,00 a seconda della dimensione dell'asset; • In relazione a giudizi di congruità di singole unità immobiliari: € 150,00; • in relazione a giudizi di congruità di un listino prezzi per immobili destinati alla vendita frazionata: € 1.000,00 fino a 10 unità e € 50,00 per ogni unità aggiuntiva; • per la determinazione del valore di mercato di immobili da acquisire: da € 480,00 a € 2.340,00 a seconda della dimensione dell'asset. 		
<p>Compenso spettante alla società di revisione</p>	<p>€ 16.000,00 annuo, più IVA oltre aggiornamento ISTAT a decorrere dal 1°luglio 2008</p>	<p>=</p>	<p>semestrale</p>
<p>Compenso spettante al <i>property manager</i></p>	<p>compreso tra un min. di 0,20 % ed un max. di 1,95 % per ciascun immobile, secondo quanto dettagliatamente descritto nel successivo Par. 6.13</p>	<p>canone di locazione del relativo immobile</p>	<p>annuale</p>
	<p>5 %</p>	<p>costi di manutenzione straordinaria effettivamente sostenuti per interventi singoli superiori ad € 150.000,00 e per i servizi di gestione tecnica</p>	<p>in occasione degli interventi effettuati</p>
<p>Compenso spettante allo <i>Specialist</i></p>	<p>€ 27.000 annuo, più IVA</p>	<p>=</p>	<p>trimestrale</p>

Commissione di gestione

6.6 In conformità a quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento di gestione, il compenso spettante alla SGR per l'attività di gestione del Fondo è articolato in:

- a) una Commissione fissa;
- b) una Commissione aggiuntiva annuale;
- c) una Commissione variabile finale.

Commissione fissa

6.7 La commissione fissa è pari all'1,6 (uno/6) % annuo del valore complessivo netto del Fondo, come risultante dal rendiconto annuale approvato, rettificato delle plusvalenze non realizzate sugli immobili, sulle partecipazioni detenute in società immobiliari e sulle quote di organismi di investimento collettivo del risparmio, rispetto al loro valore di acquisizione.

Al 31 dicembre di ogni anno si determina il compenso da corrispondere in via provvisoria per l'anno seguente ed il conguaglio rispetto agli importi erogati, allo stesso titolo, nei 12 (dodici) mesi precedenti.

Il compenso, come sopra definito, viene riconosciuto alla SGR mensilmente, nella misura di 1/12 (un dodicesimo) dell'importo annuo spettante, con valuta ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, a decorrere dal mese in cui si è proceduto al richiamo degli impegni.

Una quota parte di tale commissione di gestione, compresa tra lo 0,60 (zero/60) % e lo 0,70 (zero/70) % annuo del valore complessivo netto del Fondo, è retrocessa ai soggetti collocatori.

Commissione aggiuntiva annuale

6.8 La Commissione aggiuntiva annuale è pari al 15 (quindici) % del **Rendimento in Eccesso**, per tale intendendosi la differenza tra:

- a) i proventi liquidati dalla SGR o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione, e
- b) l'ammontare necessario a garantire nell'esercizio di riferimento un rendimento pari ad un punto percentuale oltre l'inflazione sul Valore Rilevante del Fondo, come di seguito definito, rilevata sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai nell'esercizio medesimo, al netto del Differenziale, ove negativo.

Per "**Valore Rilevante del Fondo**" si intende la somma del valore dei beni immobili, diritti reali immobiliari, delle partecipazioni, delle quote di organismi di investimento collettivo del risparmio e delle altre attività, quale risultante dal rendiconto annuale dell'esercizio precedente a quello di riferimento, al netto dell'eventuale indebitamento e delle altre passività, nonché delle plusvalenze non realizzate rispetto al valore di acquisizione dei beni immobili, dei diritti reali immobiliari, delle partecipazioni e delle altre attività.

Per "**Differenziale**" si intende la differenza tra la somma dei proventi di competenza effettivamente distribuiti o di cui la SGR abbia deliberato la distribuzione nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento e l'ammontare necessario a garantire il rendimento di cui al precedente punto "b" nel corso degli esercizi precedenti a quello di riferimento, sulla base dell'indice ISTAT relativo al medesimo periodo.

La SGR avrà diritto alla Commissione aggiuntiva annuale solo qualora il Rendimento in Ecceso risultante compensi integralmente il Differenziale.

Nella seguente Tabella è riportata una simulazione del calcolo della Commissione aggiuntiva annuale, relativa a quattro esercizi consecutivi, ottenuta sulla base di dati meramente ipotetici che, pertanto, non esprimono in alcun modo previsioni in merito alla futura redditività del Fondo.

Esemplificazione dei criteri di calcolo della Commissione aggiuntiva annuale – ipotesi inflazione pari al 2% annuo e valore rilevante del Fondo costante (100)				
	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Proventi distribuiti [A]	2	3,5	4,5	5
Proventi necessari a garantire un rendimento pari ad un punto percentuale oltre l'inflazione sul Valore Rilevante del Fondo [B]	3	3	3	3
Rendimento in eccesso al lordo dell'eventuale Differenziale negativo [A – B]	-1	0.5	1.5	2
Differenziale calcolato sugli anni precedenti rispetto a quello di riferimento [C]	n.d.	-1	-0.5	1
Rendimento in eccesso al netto dell'eventuale Differenziale negativo [A – B + C]	-1	-0.5	1	2



Commissione aggiuntiva annuale pari al 15 (quindici) % del rendimento in Eccesso, al netto del Differenziale	0	0	0,15	0,30
--	---	---	------	------

Commissione variabile finale

6.9 La Commissione variabile finale, che sarà corrisposta al momento della liquidazione del Fondo, è pari al 15 (quindici) % dell'eventuale **Rendimento Complessivo in Eccesso**, calcolato come segue:

- a) si calcola il **Risultato Complessivo del Fondo**, pari alla somma (i) dell'ammontare dell'attivo netto del Fondo liquidato e (ii) dei proventi eventualmente distribuiti e dei rimborsi parziali delle quote eventualmente effettuati, capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5 (cinque/5) %, che esprime il tasso interno di rendimento obiettivo del Fondo, dalla data di distribuzione di tali somme alla data di liquidazione del Fondo.
- b) si calcola il **Valore Iniziale del Fondo**, pari alla somma di tutti gli importi versati dai partecipanti nelle varie emissioni, capitalizzati secondo il regime di capitalizzazione composta su base annuale ad un tasso pari al 5,5 (cinque/5) %, fra le rispettive date di richiamo dagli impegni e la data di liquidazione del Fondo;
- c) si determina il **Rendimento Complessivo in Eccesso** quale differenza fra il Risultato Complessivo del Fondo ed il Valore Iniziale del Fondo, capitalizzato ai sensi del precedente punto "b".

Il rendiconto e la relazione periodica del Fondo prevedranno un accantonamento volto a considerare l'eventuale componente di competenza di ciascun semestre della Commissione variabile finale dovuta alla SGR. Tale accantonamento sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione della SGR tenendo conto dei risultati conseguiti dal Fondo nel semestre in corso e in quelli precedenti, dei proventi distribuiti o distribuibili, delle eventuali nuove emissioni e degli eventuali rimborsi effettuati. Tali criteri saranno indicati nella nota integrativa al rendiconto ed alla relazione sulla gestione del Fondo.

Commissione di banca depositaria

6.10 Il compenso annuo spettante alla banca depositaria, comprensivo di ogni diritto, spesa o altro onere afferente alla custodia e amministrazione dei titoli e degli strumenti finanziari che costituiscono il patrimonio del Fondo, è pari allo 0,05 (zero/05) % del valore totale delle attività del Fondo, risultante dal rendiconto annuale di gestione al netto delle plusvalenze non realizzate sui beni immobili e sulle partecipazioni detenute rispetto al loro valore di acquisizione. La commissione di banca depositaria viene corrisposta con cadenza mensile, l'ultimo giorno lavorativo di ciascun mese, nella misura di 1/12 (un dodicesimo) dell'importo annuo spettante. La determinazione dei compensi provvisori avviene con le medesime modalità previste in relazione al compenso spettante alla SGR.

Compenso spettante all'Esperto Indipendente

6.11 All'Esperto Indipendente, per la valutazione del patrimonio immobiliare del Fondo, spetta un compenso definito, previo accordo con lo stesso, dal Consiglio di Amministrazione della SGR, nel rispetto della normativa vigente e commisurato all'impegno ed alla professionalità richiesta per lo svolgimento dell'incarico. Tenuto conto delle caratteristiche dell'incarico, i compensi possono derogare ai limiti minimi stabiliti dalle tariffe professionali. Si evidenzia che l'Esperto Indipendente è stato nominato in data 28 marzo 2012. L'incarico prevede la corresponsione dei seguenti compensi:

- Prima relazione di stima: Euro 42.700;
- Successive relazioni di stima: Euro 22.350;
- Corrispettivo per giudizi di congruità di immobili cielo-terra: da Euro 400 a Euro 1.300 a seconda della dimensione dell'asset;
- Corrispettivo per giudizi di congruità di singole unità immobiliari: Euro 150;



- Corrispettivo per giudizi di congruità di un listino prezzi per immobili destinati alla vendita frazionata: Euro 1.000 fino a 10 unità e Euro 50 per ogni unità aggiuntiva;
- Corrispettivo per la determinazione del valore di mercato di immobili da acquisire: da Euro 480 a Euro 2.340 a seconda della dimensione dell'asset.

Compenso spettante alla Società di Revisione

- 6.12 Sono a carico del Fondo le spese per la revisione dei rendiconti annuali e per le relazioni semestrali del Fondo, nonché per il rendiconto finale di liquidazione dello stesso. Per tale attività la SGR ha concordato un compenso annuo pari ad euro 16.000,00 (sedecimila/00), oltre IVA, adeguato annualmente secondo parametri ISTAT.

Compenso spettante al Property Manager

- 6.13 Sono a carico del Fondo gli oneri relativi al contratto di *property management* di cui al precedente paragrafo 4.9 nella misura di seguito riportata:

- 1,25 (uno/25) % del canone di locazione per immobili *monotenant* a destinazione ufficio;
- 1,95 (uno/95) % del canone di locazione per immobili *multitenant* a destinazione ufficio;
- 1,25 (uno/25) % del canone di locazione per immobili *monotenant* a destinazione logistica;
- 1,50 (uno/50) % del canone di locazione per immobili *multitenant* a destinazione logistica;
- 0,20 (zero/20) % del canone di locazione per gallerie e centri commerciali *monotenant*;
- 0,28 (zero/28) % del canone di locazione per gallerie e centri commerciali *multitenant*.

È prevista, inoltre, una commissione pari al 5 (cinque) % dei costi di manutenzione straordinaria a carico della proprietà effettivamente sostenuti, per interventi singoli superiori ad euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) e per i servizi di gestione tecnica.

Compenso spettante allo Specialista

- 6.14 È a carico del Fondo l'onere relativo al compenso annuale a favore dello Specialista, pari a Euro 27.000 (oltre IVA).

Spese connesse alla quotazione

- 6.15 Sono a carico del Fondo le provvigioni, le commissioni, le spese connesse alla quotazione.

Altri oneri e spese

- 6.16 Sono a carico del Fondo gli oneri inerenti alle operazioni di acquisizione e di dismissione delle attività del Fondo purché effettivamente realizzate, le spese e gli oneri di affitto, locazione, manutenzione, restauro, ristrutturazione e conservazione dei beni immobili di pertinenza del Fondo (ivi inclusi i compensi, le provvigioni e le spese per gli agenti, i mediatori, i periti e i consulenti tecnici, i legali e i notai la cui consulenza si renda opportuna), nonché i compensi corrisposti e le spese rimborsate agli eventuali soggetti incaricati della gestione amministrativa dei beni di pertinenza del Fondo.

- 6.17 Sono altresì a carico del Fondo le spese inerenti al regolare funzionamento dell'Assemblea; le spese legali e giudiziarie sostenute nell'interesse del Fondo e connesse ai beni di pertinenza dello stesso; gli oneri connessi alla dematerializzazione e deposito in gestione accentrata delle quote del Fondo; le spese di pubblicazione del valore delle quote del Fondo, del prospetto periodico del patrimonio del Fondo e della messa in pagamento dei proventi, nonché i costi di stampa dei documenti destinati al pubblico; il contributo annuale di vigilanza da versare alla Consob.

- 6.18 È a carico del Fondo anche ogni onere finanziario connesso ai prestiti assunti dal Fondo ed alle garanzie bancarie ed assicurative eventualmente ottenute, ogni onere fiscale di pertinenza dei beni



posseduti dal Fondo, nonché ogni premio e spesa connessa a polizze assicurative, obbligatorie e non, a valere sugli immobili del Fondo.

- 6.19 Salvo ove diversamente specificato nel Regolamento di gestione, il prelievo dalle disponibilità del Fondo degli importi necessari al pagamento di tali spese avviene con la valuta del giorno di effettiva erogazione degli importi. Si rinvia, in ogni caso, alle previsioni contenute nell'art. 32 del Regolamento di gestione per ulteriori informazioni in merito agli oneri ed alle spese posti a carico del Fondo.

7. Agevolazioni finanziarie

- 7.1 In fase di collocamento delle quote del Fondo, è prevista la possibilità per i soggetti incaricati del collocamento di concedere agevolazioni in forma di riduzione della commissione di sottoscrizione, fino ad un massimo del 100 (cento) % della stessa.

8. Regime fiscale

- 8.1 Si forniscono di seguito le informazioni in merito al regime fiscale del Fondo e dei suoi partecipanti in relazione – per questi ultimi - all'acquisto, alla detenzione e alla cessione delle quote del Fondo, ai sensi della legislazione tributaria italiana. Tali informazioni non rappresentano, tuttavia, in maniera esaustiva la fiscalità del Fondo e dei suoi partecipanti.

8.2 Normativa previgente

La normativa fiscale dei fondi immobiliari, dall'emanazione del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001 (artt. 6 e successivi), è stata più volte oggetto di interventi legislativi, che hanno apportato sostanziali modifiche.

In particolare, il D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, ha iniziato il processo di riforma fiscale dei fondi immobiliari diversi da quelli quotati e da quelli con un patrimonio superiore a 400 milioni di Euro, i quali continuavano ad essere esenti dalle imposte sui redditi, sulle attività produttive e sul patrimonio.

In sostanza, sui proventi e i plusvalori realizzati da tali ultimi fondi non si applicava alcuna imposizione, mentre, a partire dal 2008 per i fondi diversi da quelli quotati oppure da quelli con patrimonio superiore a 400 milioni di Euro, il Legislatore aveva introdotto un'imposta sostitutiva dell'1% sull'ammontare netto del patrimonio gestito, sempreché questi rientrassero in una delle due tipologie: «fondi a ristretta base partecipativa» e «fondi familiari».

I fondi a ristretta base partecipativa sono quelli le cui quote sono detenute da meno di 10 partecipanti.

La normativa introdotta dal D.L. n. 112/2008 escludeva, tuttavia, dall'imposta sostitutiva dell'1% anche i fondi a ristretta base partecipativa, ove almeno il 50% delle quote di tali fondi fosse detenuto da uno o più dei soggetti di seguito elencati:

- Fondi pensione;
- OICR;
- Soggetti esteri residenti in Stati o territori che consentono un adeguato scambio d'informazioni;
- Imprese;
- Enti Pubblici;
- Enti non commerciali;
- Enti di previdenza obbligatoria.

I fondi «familiari» sono i fondi speculativi ovvero i fondi riservati – trattasi dei fondi istituiti rispettivamente ai sensi degli artt. 15 e 16 del Regolamento del Ministero del Tesoro e del Bilancio e

della Programmazione Economica del 24 maggio 1999, n. 228 – in cui una o più persone fisiche legate fra loro da rapporti di parentela (entro il terzo grado) o affinità (entro il secondo grado):

- detengono più dei due terzi delle relative quote di partecipazione; ovvero
- controllano società ed enti che detengono, a loro volta, più dei due terzi delle quote di partecipazione nei predetti fondi ovvero hanno una partecipazione agli utili superiore al 50% in dette società o enti; ovvero
- siano disponenti o beneficiari di trust, i quali detengono, a loro volta, più dei due terzi delle quote di partecipazione negli anzidetti fondi.

I fondi «familiari», come sopra definiti, erano dunque soggetti all'imposta sostitutiva dell'1%, salvo che le quote fossero relative a:

- imprese commerciali residenti;
- stabili organizzazioni in Italia di soggetti non residenti.

Com'è evidente, il Legislatore aveva escluso dalla penalizzazione dell'imposta sostitutiva i fondi a ristretta base partecipativa e quelli «familiari» le cui quote erano detenute nell'esercizio d'impresa, (rispettivamente, per almeno il 50% e per i due terzi) nella considerazione che in tali ipotesi il trattamento agevolato previsto per i fondi è di fatto annullato: i proventi derivanti dai fondi concorrono, infatti, alla formazione del reddito d'impresa e sono quindi soggetti alle ordinarie imposte sui redditi.

L'art. 32 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122 ha portato a compimento il disegno di riforma avviato con il citato D.L. n. 112/2008, introducendo una nuova definizione di fondo comune d'investimento che specifica, con maggiore precisione, la funzione economica del fondo, e ne rafforza i principi di:

- raccolta del risparmio tra pluralità di investitori;
- investimento del patrimonio raccolto sulla base di predefinite politiche di investimento;
- gestione nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi.

Le modifiche apportate alla normativa regolamentare agiscono quindi alla fonte del «fenomeno dei fondi immobiliari cosiddetti "veicolo", contrastando l'utilizzo strumentale dei fondi comuni immobiliari a ristretta base partecipativa finalizzato al godimento dei benefici fiscali previsti dall'attuale normativa» (cfr. la relazione governativa al D.L. n. 78/2010).

In tale ottica, si comprende l'abrogazione dell'imposta sostitutiva dell'1% sul patrimonio introdotta nel 2008 come deterrente per la costituzione dei «fondi a ristretta base partecipativa» e dei «fondi familiari», poiché tali fondi, non essendo più compatibili con la nuova disciplina regolamentare, non possono più *ab origine* beneficiare del favorevole trattamento fiscale previsto per i fondi immobiliari.

Con l'intervento del 2010, quindi, i fondi comuni d'investimento immobiliare tornavano ad essere completamente esenti dalle imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive, nonché dalle imposte sul patrimonio.

L'esenzione sui proventi generati dai fondi immobiliari si accompagna a tutta una serie di esenzioni relative ai prelievi alla fonte normalmente previsti per talune tipologie di reddito da essi percepito.

In particolare, è disposta la non applicazione delle ritenute previste dall'art. 26, commi 2, 3, 3-bis e 5, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, e dall'articolo 10-ter della legge 23 marzo 1983, n. 77, vale a dire:

- la ritenuta sugli interessi dei depositi e conti correnti bancari di banche residenti e non e di quelli postali e la maggiorazione del 20% in caso di rimborso anticipato di obbligazioni emesse da non residenti;
- la ritenuta sulle operazioni di riporto, pronti contro termine su titoli e valute e prestito titoli;



- o la ritenuta sui dividendi indipendentemente dalla percentuale di partecipazione e sugli altri redditi di capitale, nonché quelli percepiti sui redditi di capitale corrisposti dai fondi comuni di diritto estero armonizzati e non.

Le «altre» ritenute (diverse da quelle sopra elencate) previste sui redditi di capitale percepiti dal fondo si applicano a titolo d'imposta.

Il riferimento è – ad esempio – alle ritenute applicabili sui proventi derivanti:

- o dalle obbligazioni diverse da quelle emesse dai cosiddetti grandi emittenti D.Lgs. n. 239/1996;
- o dalle accettazioni bancarie;
- o dalle cambiali finanziarie;
- o dai titoli atipici, ivi compresi i proventi dei fondi immobiliari esteri.

8.3 *Normativa vigente.*

8.3.1 **Fiscalità del Fondo**

Il regime fiscale di favore previsto per i fondi immobiliari, applicabile in presenza dei requisiti soggettivi di cui *infra*, è stabilito dagli articoli 6, 7, 8 e 9 del D.L. n. 351/2001, di seguito delineato.

Ai fini delle imposte dirette, i fondi immobiliari non sono soggetti all'Imposta sul Reddito delle Società (Ires) e dall'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (Irap). Il vantaggio fiscale connesso all'utilizzo dei «fondi comuni» per l'investimento in immobili non è tuttavia circoscritto meramente all'esenzione prevista ai fini delle imposte sui redditi (Ires ed Irpef) e dell'Irap. Benefici fiscali sono fissati dal Legislatore per i fondi comuni d'investimento immobiliare anche per le imposte indirette: vale a dire ai fini dell'Iva, dell'imposta di registro, delle imposte ipotecaria e catastale.

In materia di Iva, ad esempio, sebbene sia disposta l'esclusione della soggettività passiva per il fondo immobiliare, l'art. 8 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 delinea un regime fiscale speciale, che consente, comunque, al fondo di recuperare il tributo assolto sulle operazioni di acquisizione del patrimonio immobiliare e su quelle relative agli interventi edilizi eseguiti su tale patrimonio.

In termini maggiormente espliciti, l'art. 8 sopra richiamato attribuisce, in via esclusiva, la soggettività passiva ai fini dell'Iva alla Società di Gestione del Risparmio che ha istituito il fondo, disponendo che la SGR:

- o applica separatamente l'Iva in capo a ciascun fondo ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633;
- o detrae separatamente per ciascun fondo gestito l'Iva comunque assolta sugli acquisti di immobili e in relazione agli interventi di manutenzione degli stessi secondo le disposizioni dettate dagli articoli 19 e seguenti del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

I vantaggi fiscali ai fini dell'Iva non sono tuttavia confinati alla possibilità di detrarre l'imposta relativa alle operazioni di acquisto degli immobili e di manutenzione degli stessi, ma attengono altresì alle procedure semplificate per il recupero dell'eventuale eccedenza d'Iva a credito rilevata dalla SGR con riferimento ai fondi gestiti, nonché alla rimozione di molti degli adempimenti, spesso onerosi, previsti in via ordinaria per gli altri soggetti passivi Iva.

Il riferimento è, ad esempio, alla disposizione dell'art. 8 del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 secondo la quale gli immobili che costituiscono il patrimonio del fondo e le spese di manutenzione effettuate sono considerati, ai fini dell'art. 38-bis del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, beni ammortizzabili.

Il disposto del menzionato art. 8 – in parte riproducendo quello dell'art. 15, comma 8, della L. n. 86 del 1994 – ha il chiaro obiettivo di ridimensionare il problema finanziario tipico degli investimenti immobiliari, vale a dire l'originarsi di rilevanti crediti Iva nella fase iniziale dell'attività, che si appalesano spesso di difficile e lunga recuperabilità.

Infatti, il rinvio all'art. 38-bis D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 consente di ottenere il rimborso annuale dell'imposta relativa all'acquisto o importazione di beni ammortizzabili e il rimborso relativo a periodi inferiori all'anno (cosiddetto «rimborso infrannuale»), quando gli acquisti e le importazioni di beni ammortizzabili superino i due terzi degli acquisti ed importazioni imponibili ai fini Iva.

Inoltre, il predetto art. 8 stabilisce che ai rimborsi dell'Iva «*si procede entro e non oltre sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione annuale, senza presentazione delle garanzie ordinariamente previste*».

La circolare n. 47/E dell'8 agosto 2003 ha, in proposito, precisato che detto termine deve intendersi riferito unicamente ai rimborsi annuali per i quali, in assenza di una specifica previsione, si sarebbe applicato l'ordinario termine, di cui all'art. 38-bis del D.P.R. n. 633 del 1972, di tre mesi decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione annuale. In ogni caso, considerato che un'eventuale ritardo nell'esecuzione del rimborso non ne inficia la validità, è da ritenere che il predetto termine sia ordinario, e non sia previsto a pena di decadenza. Al riguardo, occorre tener presente che l'art. 52 della L. 21 novembre 2000, n. 342, integrando le disposizioni del secondo comma del citato art. 38-bis, consente il rimborso infrannuale delle eccedenze a credito Iva anche nelle ipotesi di acquisto di beni ammortizzabili. Pertanto, si ritiene che l'esonero dalla presentazione delle predette garanzie sia applicabile anche alle istanze di rimborso infrannuale.

Con riferimento poi alle **imposte che gravano sui trasferimenti ai fondi del patrimonio immobiliare**, sono previsti numerosi regimi agevolativi quale, ad esempio, quello delineato dall'articolo **14-bis**, commi 10 e 11, della legge 25 gennaio 1994, n. 86, in relazione agli immobili o ai diritti reali immobiliari apportati per almeno il 51% dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, da enti locali e loro consorzi, nonché da società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti.

Per gli apporti di tale natura, è dovuta un'imposta sostitutiva di Euro 516,46, in luogo delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale e dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

Il regime di cui al menzionato art. 14-bis prevede anche un'agevolazione ai fini delle imposte sui redditi, nella fase di trasferimento del compendio immobiliare al fondo. In particolare:

- i predetti apporti non danno luogo a redditi imponibili (né ovviamente a perdite deducibili) per l'apportante al momento del trasferimento del compendio immobiliare al fondo comune d'investimento;
- le quote ricevute in cambio dell'immobile o del diritto oggetto di apporto mantengono, sempre ai fini delle imposte sui redditi, il medesimo valore fiscalmente riconosciuto anteriormente all'apporto.

Un altro regime agevolativo è delineato dall'art. 8, comma 1-bis, del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 (introdotto dall' art. 3-quater, comma 1, D.L. n. 220/2004) per gli apporti ai fondi immobiliari costituiti da una **pluralità di immobili prevalentemente locati** al momento dell'apporto.

L'agevolazione riguarda sia le cosiddette **imposte d'atto** (imposte di registro, ipotecaria e catastale), sia l'(eventuale) **Iva** applicabile agli apporti aventi le caratteristiche sopra precisate. In termini più espliciti, il regime in argomento dispone:

- l'esclusione di dette operazioni di apporto dal campo di applicazione dell'Iva;
- l'applicazione ad esse delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di Euro 200 ciascuna.

In proposito, occorre osservare che il regime di favore in argomento non è applicabile agli apporti di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, qualora siano effettuati da soggetti «privi di partita Iva», mentre è estesa anche agli apporti posti in essere dagli enti di previdenza obbligatoria pubblici e privati (comprese le Casse di Previdenza dei liberi professionisti di cui al decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509) dall'articolo 38, comma 11, del D.L. n. 78/2010.



Ove non trovi applicazione uno dei regimi speciali relativi al trasferimento degli immobili al fondo, è prevista un'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) nella misura del 20%, in luogo dell'ordinaria tassazione, sulle plusvalenze realizzate all'atto dell'apporto ai fondi immobiliari di immobili o diritti reali immobiliari, con le modalità e nei termini previsti dal comma 140 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 e successive modificazioni;

Sempre in tema di imposte gravanti sui trasferimenti immobiliari, occorre dar menzione all'agevolazione disposta dall'**art. 10-ter, D.L. 4 luglio 2006, n. 223**, ai fini delle imposte d'atto.

Nei dettagli, l'art. 10-ter citato dispone che le cessioni di beni immobili strumentali (quelle di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633), anche se assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, beneficiano del dimezzamento delle aliquote delle imposte ipotecaria e catastale nel caso in cui intervengano quali acquirenti ovvero venditori i «*fondi immobiliari chiusi disciplinati dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni, le, come modificate dal comma 10-bis del presente articolo*».

In sostanza, sulle predette cessioni di immobili strumentali si applicano le imposte ipotecarie e catastali con l'aliquota, rispettivamente, dell'1,5% e dello 0,5%, in luogo di quelle ordinarie del 3% e dell'1%.

8.3.2 Fiscalità dei partecipanti

La fiscalità dei proventi conseguiti dai partecipanti muta a seconda che tali proventi siano pagati dalla SGR (*Redditi di capitale*) piuttosto che riconosciuti al titolare delle quote in occasione della vendita delle stesse (*Redditi diversi*).

A. Redditi di capitale

Sui proventi percepiti in costanza di partecipazione al Fondo, nonché sulla differenza positiva tra il valore di riscatto o di liquidazione delle quote ed il costo medio ponderato delle stesse) è applicata dalla società di gestione del Fondo, ovvero dal soggetto presso cui le quote sono depositate, nei casi in cui esse siano immesse in un sistema di deposito accentrato, una ritenuta nella misura del **20%**.

Il costo di sottoscrizione o acquisto è documentato dal partecipante che, in mancanza di documentazione, può avvalersi di una dichiarazione sostitutiva.

La predetta ritenuta è a titolo di acconto nei confronti di:

- imprenditori individuali, se le partecipazioni sono relative all'impresa commerciale;
- società in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparate ai sensi dell'articolo 5 del TUIR;
- società ed enti indicati nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 73 del TUIR;
- stabili organizzazioni nel territorio dello Stato delle società e degli enti di cui alla lettera d) del predetto articolo 73.

La ritenuta è applicata, invece, a titolo d'imposta nei confronti di tutti gli altri soggetti, compresi quelli esenti o esclusi da imposta sul reddito delle società.

La ritenuta alla fonte si applica anche se i proventi sono percepiti in relazione a quote detenute nell'ambito delle gestioni patrimoniali di portafoglio con opzione per l'applicazione del regime del risparmio gestito di cui all'articolo 7 del D.L. n. 461/1997.

La ritenuta non è operata sui proventi percepiti dai fondi pensione di cui al decreto legislativo 5 dicembre 2005, n. 252 e dagli organismi d'investimento collettivo del risparmio istituiti in Italia e disciplinati dal TUF, ossia da fondi mobiliari aperti e chiusi, da SICAV e fondi immobiliari. Pertanto, ai fini dell'applicazione della ritenuta in argomento i predetti soggetti sono trattati come soggetti "lordisti".



B. Redditi diversi

Ai redditi realizzati per effetto della negoziazione delle quote di partecipazione in fondi immobiliari si applica l'imposta sostitutiva del 20% ai sensi degli articoli 5, 6 e 7 del D.Lgs. n. 461/1997, secondo il regime dichiarativo, amministrato o gestito.

Si ricorda che, a decorrere dal 1° luglio 2011, il regime del risparmio amministrato è il cd. «regime naturale», vale a dire che è applicato anche in mancanza di opzione.

Se tali redditi sono conseguiti nell'esercizio d'impresa si applicano le ordinarie disposizioni del TUIR.

8.4 Regime fiscale dei partecipanti che possiedono quote superiori al 5%

Il regime fiscale del Fondo e dei suoi partecipanti sopra delineato è applicabile sempreché siano verificati i requisiti di pluralità dei partecipanti e di autonomia di gestione della SGR individuati dall'art. 1, comma 1, lett. j) del D.L. 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria).

In assenza dei requisiti previsti, non sarebbe infatti possibile attribuire lo *status* di fondo comune di investimento e, pertanto, sotto un profilo fiscale non trova applicazione la disciplina fiscale prevista per gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliare di cui al citato D.L. n. 351/2001 e successive modificazioni.

A tali Fondi si applicano le disposizioni ordinarie in materia di imposta sul reddito delle società (IRES).

Con riferimento ai fondi per i quali i predetti requisiti sono invece sussistenti, l'art. 32 del D.L. 78/2010 ha disposto che i redditi conseguiti dal fondo e rilevati nei rendiconti di gestione sono imputati per trasparenza ai partecipanti **che possiedono quote di partecipazione in misura superiore al 5% del patrimonio del fondo.**

La percentuale di partecipazione al fondo è rilevata al termine del periodo d'imposta o, se inferiore, al termine del periodo di gestione del fondo, in proporzione alle quote di partecipazione da essi detenute. Ai fini della verifica della percentuale di partecipazione nel fondo si tiene conto delle partecipazioni detenute direttamente o indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona. Si tiene altresì conto delle partecipazioni imputate ai familiari indicati nell'articolo 5, comma 5, del Tuir (approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917).

Il partecipante è tenuto ad attestare alla società di gestione del risparmio la percentuale di possesso di quote di partecipazioni detenute ai sensi del predetto comma.

Per gli investitori non istituzionali residenti in Italia che detengono una partecipazione superiore al 5% del patrimonio dei fondi non istituzionali, i redditi conseguiti dal fondo immobiliare, ancorché non percepiti, sono – come detto – imputati per trasparenza ai partecipanti in proporzione alle loro quote di partecipazione e concorrono alla formazione del reddito complessivo dei partecipanti stessi.

Tale regime si applica ai proventi rilevati nei rendiconti di gestione, a partire da quello relativo al 31 dicembre 2011.

I redditi imputati per trasparenza rientrano nella categoria dei redditi di capitale di cui all'art. 44, comma 1, lettera g), del TUIR, poiché, in ogni caso, derivanti dalla partecipazione ad OICR. Per essi è prevista una particolare modalità di determinazione. In termini espliciti, detti redditi sono determinati escludendo dal risultato della gestione i proventi e gli oneri da valutazione maturati ma non realizzati. Tuttavia, nel periodo d'imposta in cui avviene la cessione dei beni da parte del Fondo cui le predette plusvalenze/minusvalenze da valutazione si riferiscono, l'intera plusvalenza/minusvalenza realizzata confrontando il corrispettivo di cessione con il costo storico di acquisto concorre a formare il reddito del partecipante per la quota ad esso riferibile in ragione della misura della sua partecipazione al fondo.

L'eventuale risultato della gestione negativo è:

- o irrilevante per il partecipante che non detiene l'investimento nell'esercizio di attività d'impresa;



- rilevante nei limiti e alle condizioni previste per il reddito d'impresa, per i partecipanti che detengono l'investimento nell'esercizio di attività commerciali.

Al momento della distribuzione dei redditi conseguiti dal Fondo, il sostituto d'imposta applica provvisoriamente la ritenuta del 20% di cui all'articolo 7 del D.L. n. 351 del 2001, atteso che la verifica della percentuale detenuta deve essere svolta alla fine del periodo d'imposta. In tale momento, ove il partecipante risulti titolare di una partecipazione superiore al 5%, le ritenute subite sono scomputabili dalle imposte sui redditi imputati per trasparenza dal fondo nel medesimo periodo.

Nei confronti dei partecipanti che, invece, al predetto termine risultino detentori di una partecipazione non rilevante (inferiore al 5%), la tassazione operata dal sostituto d'imposta deve ritenersi definitiva, sempreché, naturalmente, si tratti di soggetti che non detengono la partecipazione nell'esercizio di attività d'impresa.

Qualora siano distribuiti proventi già imputati per trasparenza in periodi d'imposta precedenti, il sostituto d'imposta disapplica la ritenuta.

In caso di cessione, il comma 4 dell'articolo 32 del D.L. n. 78/2010, assimila le quote di partecipazione superiori al 5% del patrimonio del fondo alle quote di partecipazione qualificate in società ed enti commerciali indicati nell'articolo 5 del TUIR. Pertanto, la plusvalenza realizzata da un soggetto che non detiene l'investimento nell'esercizio di attività d'impresa concorre a formare il reddito complessivo nella misura del 49,72%, ai sensi dell'articolo 68, comma 3, del TUIR.

Per tali soggetti, in caso di cessione della quota di partecipazione al Fondo, il costo è aumentato dei redditi imputati per trasparenza ed è diminuito dei proventi distribuiti fino a concorrenza dei predetti redditi.

Per i soggetti che detengono l'investimento nell'esercizio di attività d'impresa si applicano le ordinarie disposizioni del TUIR relative alla determinazione del reddito d'impresa e, in caso di cessione della quota di partecipazione al Fondo, il costo è aumentato o diminuito, rispettivamente, dei redditi e delle perdite imputati per trasparenza ed è altresì diminuito dei proventi distribuiti fino a concorrenza dei predetti redditi. Resta inteso che, in caso di cessione della quota, non trova applicazione il regime di cui all'articolo 87 del TUIR per difetto del requisito prevista dal comma 1, lettera d), del medesimo articolo (esercizio di impresa commerciale).

8.5 Partecipanti "non residenti"

È previsto (comma 3, articolo 7, D.L. n. 351/2001) un regime di non imponibilità relativamente ai proventi derivanti dalla partecipazione a fondi immobiliari percepiti da determinati soggetti non residenti, quali:

- fondi pensione e organismi di investimento collettivo del risparmio esteri, sempreché istituiti in Stati e territori inclusi nella lista di cui al decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 168-bis del TUIR;
- enti od organismi internazionali costituiti in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- Banche centrali od organismi che gestiscono anche le riserve ufficiali dello Stato.

Il regime di esenzione non si rende applicabile ai soggetti diversi da quelli sopra elencati e non spetta per le partecipazioni detenute dai predetti soggetti in via mediata, tranne alcuni casi particolari.

Relativamente ai proventi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR derivanti dalla partecipazione al Fondo percepiti dagli investitori istituzionali non residenti, si applica la ritenuta a titolo d'imposta del 20% di cui all'articolo 7, comma 1, del citato D.L. n. 351/2001 ovvero, se residenti in Paesi con i quali è in vigore una Convenzione contro le doppie imposizioni, la minore aliquota convenzionale prevista dall'articolo 11 delle convenzioni concluse dall'Italia che siano conformi al modello di Convenzione OCSE.

Sui redditi di cui all'articolo 44, comma 1, lettera g), del TUIR percepiti da investitori non residenti non istituzionali che possiedono una quota di partecipazione superiore al 5% si applica comunque una ritenuta a titolo d'imposta del 20% al momento della loro corresponsione con le modalità di cui all'articolo 7 del D.L. n. 351/2001.

Se l'investitore, che detiene una partecipazione superiore al 5%, risiede in un Paese con il quale l'Italia ha stipulato una Convenzione contro le doppie imposizioni si applica l'eventuale minore aliquota convenzionale prevista dall'articolo 11 della Convenzione stessa.

Per quanto riguarda i redditi diversi derivanti dalla negoziazione delle quote in fondi immobiliari, conseguiti dai soggetti non residenti, si rende applicabile la disposizione contenuta nell'articolo 23, comma 1, lettera f), del TUIR.

L'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 461/1997, prevede un apposito regime di non imponibilità per le predette plusvalenze realizzate da soggetti che risiedono in Paesi "white list".

Si applicano anche le disposizioni contenute nelle convenzioni contro le doppie imposizioni che riservano allo Stato di residenza del cedente l'imposizione esclusiva delle plusvalenze realizzate sulle partecipazioni cedute.

La Circolare n. 2/E del 15 febbraio 2012 schematizza il trattamento fiscale dei proventi derivanti dalla partecipazione ai fondi immobiliari percepiti da soggetti residenti e non residenti in una tabella che di seguito si riporta.

	Partecipazione inferiore o uguale al 5%	Partecipazione superiore al 5%
Investitore istituzionale di cui all'art. 32, comma 3 D.L. 78/2010 residente	Ritenuta 20% (art. 7 D.L. 351/2001)	Ritenuta 20% (art. 7 D.L. 351/2001)
Altri soggetti residenti	Ritenuta 20% (art. 7 D.L. 351/2001)	Tassazione per trasparenza
Soggetti non residenti di cui al comma 3 dell'articolo 7 D.L. 351/2001	Esenzione (art. 7 D.L. 351/2001)	Esenzione (art. 7, comma 3, D.L. 351/2001)
Investitore istituzionale di cui all'art. 32, comma 3 D.L. 78/2010 non residente (diverso da soggetti esenti)	Ritenuta 20% (art. 7 D.L. 351/2001) o aliquota convenzionale	Ritenuta 20% (art. 7, comma 1, D.L. 351/2001) o aliquota convenzionale
Altri soggetti non residenti	Ritenuta 20% (art. 7 D.L. 351/2001) o aliquota convenzionale	Ritenuta 20% (art. 32, comma 4, D.L. 78/2010) o aliquota convenzionale

8.6 Regime del risparmio amministrato

In relazione ai partecipanti che conferiscono agli intermediari finanziari (banche, SIM etc.) l'incarico di amministrare ovvero di gestire il proprio portafoglio titoli, le modalità di tassazione delle plusvalenze derivanti dalla cessione delle quote di fondi immobiliari differiscono a seconda del rapporto instaurato con l'intermediario e del regime fiscale opzionale scelto dall'investitore.

Con riferimento ai rapporti di custodia e amministrazione le predette plusvalenze, in linea di principio, ricadono nel cosiddetto regime del «risparmio amministrato», di cui all'art. 6 del D.Lgs. 21 novembre 1997, n. 461.

Sulla base di tale regime, le plusvalenze sono soggette all'imposta sostitutiva del 20%, al momento della cessione – o, comunque, del realizzo – delle quote di partecipazione in fondi immobiliari. In caso di realizzo di minusvalenze, queste possono essere scomputate da eventuali plusvalenze realizzate nelle successive operazioni (effettuate nell'ambito dello stesso rapporto) del medesimo periodo d'imposta o dei successivi, ma non oltre il quarto.

L'imposta sostitutiva è applicata e versata dall'intermediario finanziario al quale è stato conferito il mandato di custodia e amministrazione.

Con la precedente normativa, l'imposta sostitutiva era stata elevata, a decorrere dal 22 agosto 2008, dal 12,5% al 20%, ma unicamente per le plusvalenze derivanti dalla cessione di quote dei Fondi a ristretta base partecipativa o di quelli familiari.

Nell'ipotesi in cui l'investitore avesse (precedentemente) realizzato delle minusvalenze in relazione alla cessione di altri titoli anch'essi detenuti nell'ambito del medesimo rapporto, tali plusvalenze sarebbero state tassate al 12,50% (ovvero 20%) solo per la parte che eccedeva le minusvalenze riportate.

Con le modifiche introdotte dall'art. 2, D.L. 13 agosto 2011, n. 138, convertito con la legge 14 settembre 2011, n. 148, le predette aliquote differenziate sono state definitivamente unificate e fissate al 20%.

Occorre da ultimo osservare che, nel caso di esercizio dell'opzione per il regime del «risparmio amministrato», i predetti proventi non devono essere ulteriormente assoggettati ad imposizione, né evidenziati nella dichiarazione dei redditi. È inoltre garantito l'anonimato, atteso che il sostituto d'imposta, che applica la ritenuta ovvero l'imposta sostitutiva, non deve comunicare all'anagrafe tributaria i nominativi dei soggetti che li percepiscono.

Tuttavia, il cliente può optare per il cosiddetto regime della «dichiarazione»

L'investitore deve cioè indicare nella dichiarazione dei redditi le plusvalenze realizzate e applicare l'imposta sostitutiva sulle medesime, al netto delle minusvalenze della stessa natura precedentemente realizzate.

L'eventuale minusvalenza da negoziazione può essere portata in diminuzione delle successive plusvalenze della stessa natura realizzate nello stesso periodo d'imposta ovvero, se e nella misura in cui non siano state dedotte da successive plusvalenze realizzate nel medesimo periodo, è riportabile e deducibile nei successivi, ma non oltre il quarto.

Esempio. Tassazione delle plusvalenze nel «risparmio amministrato»

	Ante riforma 2010		Post riforma 2010	Post riforma 2011
	Fondi familiari o a ristretta base partecipativa	Altri fondi	Tutti i fondi	Tutti i fondi
Plusvalenza da cessione quote Fondi Immobiliari	150.000	150.000	150.000	150.000
Minusvalenze	(100.000)	(100.000)	(100.000)	(100.000)
Base imponibile	50.000	50.000	50.000	50.000
Aliquota d'imposta	20%	12,5%	12,5%	20%
Imposta sostitutiva	10.000	6.250	6.250	10.000

8.7 Regime del risparmio gestito

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 7 del D.lgs. 21.11.1997, n. 461 e successive modificazioni, l'investitore, con riferimento ai redditi di capitale conseguiti di cui all'art. 44 del TUIR e ai redditi diversi di natura finanziaria derivanti dalla cessione di partecipazioni non qualificate e dagli altri strumenti finanziari di cui alle lett. da *c-ter*) a *c-quinquies*) dell'art. 67 del TUIR può optare per il c.d. regime del «risparmio gestito». La peculiarità di tale regime è rappresentata dalla circostanza che le plusvalenze (e



le minusvalenze) rilevanti sono sia quelle realizzate per effetto della cessione delle quote, sia quelle maturate, quelle cioè generate dal diverso valore delle quote alla fine dell'anno rispetto a quello attribuito all'inizio dello stesso periodo.

Inoltre, tali plusvalenze (ovvero minusvalenze) non sono soggette autonomamente a tassazione: esse si sommano algebricamente a tutte le plusvalenze e minusvalenze realizzate e maturate nell'anno con riferimento agli altri titoli compresi nella gestione individuale, con talune eccezioni (non sono – ad esempio - computabili le plusvalenze derivanti dalla cessione di partecipazioni qualificate di cui all'art. 67, comma 1, lett. c, TUIR, e di quelle in società residenti nei cd. paradisi fiscali di cui all'art. 68, comma 4 del TUIR.

L'opzione, qualora esercitata, è valida fino a revoca. Ove l'investitore non eserciti l'opzione per il regime del risparmio gestito contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, la stessa potrà essere esercitata dall'investitore entro la scadenza di ciascun anno solare, con effetto per il periodo di imposta successivo.

8.8 IVA

Come già accennato *supra*, la SGR è, ai sensi dell'art. 8 del D.L. n. 351/2001, soggetto passivo di IVA relativamente alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi attinenti alle operazioni del Fondo. La determinazione e la liquidazione dell'imposta avviene separatamente rispetto a quella dovuta per l'attività della SGR e degli altri fondi immobiliari gestiti, mentre la liquidazione ed il versamento viene effettuato cumulativamente per la SGR e i fondi dalla stessa gestiti. Il suddetto art. 8 prevede inoltre alcune agevolazioni in relazione ai crediti IVA generatisi in capo al Fondo. Con specifico riferimento alle modalità di recupero dell'imposta pagata sugli acquisti, è previsto che i rimborsi dell'IVA si provvede entro e non oltre sei mesi, senza presentazione delle garanzie previste dall'art. 38-bis del Decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.

L'articolo 10, comma 1, n. 1), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, esenta dall'imposta sul valore aggiunto la gestione dei fondi comuni di investimento. Pertanto, sono esenti le prestazioni, finalizzate alla realizzazione del processo produttivo legato alla gestione del fondo comune di investimento, poste in essere dalla società di gestione del risparmio.

Il comma 1-bis dell'articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 prevede che gli apporti ai fondi immobiliari chiusi, costituiti da una pluralità di immobili prevalentemente locati al momento dell'apporto, si considerano compresi tra le operazioni di conferimento di azienda o di rami di azienda. Pertanto, detti apporti sono esclusi dal campo di applicazione dell'IVA e dai connessi obblighi formali. Il citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001 stabilisce che la società di gestione, nell'ambito della contabilità separata relativa a ciascun fondo, può detrarre ai sensi dell'articolo 19 del D.P.R. n. 633 del 1972 l'imposta pagata per gli acquisti di immobili, nonché per la manutenzione degli stessi.

Nello specifico, per ciascun fondo, trova piena applicazione la disciplina del cosiddetto pro rata di cui al comma 5 del medesimo articolo 19 e del successivo articolo 19-bis, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972. Ai fini del calcolo del pro rata non si tiene conto delle operazioni esenti indicate ai numeri da 1) a 9) dell'articolo 10, comma 1, del D.P.R. n. 633 del 1972, qualora non rientrino nell'attività caratteristica del fondo o risultino accessorie ad operazioni imponibili (per i fondi immobiliari l'attività caratteristica è costituita dall'investimento in via prevalente in beni immobili, diritti reali immobiliari, nonché dall'acquisto di partecipazioni in società immobiliari e di titoli rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione). Ai sensi del citato articolo 8 del decreto legge n. 351 del 2001, viene stabilito che gli immobili che costituiscono il patrimonio del fondo e le spese di manutenzione effettuate sono considerati, ai fini dell'articolo 38-bis del D.P.R. n. 633 del 1972, beni ammortizzabili, rendendosi così applicabile la disciplina di cui all'articolo 30, comma 3, lettera c), dello stesso D.P.R. n. 633 del 1972, che consente di ottenere il rimborso annuale dell'imposta relativa all'acquisto o importazione di beni ammortizzabili, nonché il rimborso relativo a periodi inferiori all'anno. A tali rimborsi d'imposta si procede entro e non oltre sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione della dichiarazione annuale, senza presentazione delle garanzie ordinariamente previste. Il comma 2 del medesimo articolo 8 dispone che la società di gestione, in alternativa alla richiesta di rimborso, può utilizzare gli importi a credito IVA,



riferibili alle operazioni imputate al fondo d'investimento immobiliare, in tutto o in parte, in compensazione delle imposte e contributi ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, senza tener conto del limite fissato dall'articolo 25, comma 2, dello stesso decreto (euro 516.456,90).

Reverse charge

Il Ministero dell'economia e delle finanze, con decreto del 25 maggio 2007, ha introdotto con decorrenza 1° ottobre 2007 l'applicazione del meccanismo dell'inversione contabile ("reverse charge") per talune operazioni di cessione di fabbricati strumentali. Attraverso l'applicazione del citato meccanismo, l'imposta sul valore aggiunto, invece di essere addebitata in fattura al cessionario dal cedente che la riscuote e la versa all'erario, è applicata direttamente dal cessionario. Il reverse charge, infatti, impone al cessionario l'obbligo di integrare la fattura emessa dal cedente con l'indicazione dell'imposta e di annotarla sia nel registro delle fatture emesse sia nel registro degli acquisti; tale duplice annotazione consente, in sede di liquidazione del tributo, la compensazione dell'imposta a debito con quella a credito, sempreché non sussistano limitazioni al diritto della detrazione dell'IVA.

Restano invece soggette alle ordinarie regole di applicazione dell'imposta le cessioni di fabbricati strumentali effettuate – ad esempio – da imprese di costruzione, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero, entro 5 (cinque) anni dalla data di ultimazione della costruzione o dell'intervento, nonché le cessioni di fabbricati abitativi soggette all'imposta.

L'applicazione del "reverse charge" è stata dapprima modificata, con effetto 1° marzo 2008, dalla legge Finanziaria, la quale all'art. 1, comma 156, prevede che anche le cessioni di immobili strumentali effettuate nei confronti di soggetti IVA con limitato diritto alla detrazione (pro rata di detraibilità pari o inferiore al 25%) sono soggette al meccanismo dell'inversione contabile.

Successivamente, l'art. 9, comma 1, lett. b), D.L. 22 giugno 2012, n. 83, in vigore dal 26 giugno 2012, convertito dalla L. 7 agosto 2012, n. 134, ha ulteriormente modificato la disciplina del "reverse charge" disponendo l'applicazione dell'inversione contabile a tutte le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricati, siano essi abitativi o strumentali, per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione.

8.9 IMU

L'Imposta Municipale Propria è introdotta dagli articoli 8 e 9 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011 a decorrere dal 2012.

A norma dell'articolo 8 comma 1 del D.Lgs. 23/2011, l'IMU sostituisce l'ICI.

La SGR assolve, per conto del Fondo, gli obblighi di dichiarazione e di versamento dell'IMU dovuta in riferimento agli immobili posseduti.

D) INFORMAZIONI SULLE MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE, RIMBORSO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE DEL FONDO

9. *Partecipazione al Fondo*

Modalità di partecipazione

9.1 La partecipazione al Fondo si realizza tramite la sottoscrizione delle quote del Fondo, ovvero tramite l'acquisto, a qualsiasi titolo, delle quote stesse.

Mezzi di pagamento

9.2 I mezzi di pagamento previsti per la sottoscrizione delle quote del Fondo sono dettagliatamente indicati nel Modulo di Sottoscrizione.



Quote del Fondo

- 9.3 Il patrimonio del Fondo è suddiviso in quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale di ciascuna quota è pari a euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Le quote del Fondo non sono rappresentate da certificati fisici e sono gestite in regime di dematerializzazione ai sensi della Parte III, Titolo II, Capo II, Sezione I del TUF. Esse sono, quindi, accentrate presso la Monte Titoli S.p.A.; pertanto, l'esercizio dei diritti inerenti alle quote e ogni atto dispositivo sulle medesime da parte di ciascun partecipante al Fondo potrà avvenire esclusivamente per il tramite dell'intermediario autorizzato che trattiene in deposito le quote, ai sensi degli artt. 83 *quinquies* e ss. del TUF.
- 9.4 La quota rappresenta il diritto del partecipante a concorrere proporzionalmente ai risultati economici e agli incrementi di valore del patrimonio del Fondo, a partecipare all'eventuale distribuzione dei proventi della gestione, nonché ad ottenere, in sede di rimborso, una somma pari al valore della frazione del patrimonio del Fondo rappresentata dalla quota stessa, detratto l'importo da attribuire alla SGR. Ciascuna quota attribuisce altresì al partecipante il diritto ad intervenire e votare nell'Assemblea, in conformità a quanto previsto nell'art. 15 del Regolamento di gestione.

10. *Modalità di sottoscrizione delle quote*

Le informazioni relative all'ammontare minimo di sottoscrizione, nonché al periodo valido per la sottoscrizione delle quote del Fondo sono riportate nella Sezione A), paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto.

Modalità di sottoscrizione

- 10.1 La sottoscrizione delle quote avviene, in occasione delle riaperture semestrali delle sottoscrizioni – al 1 maggio e al 1 ottobre di ogni anno – esclusivamente mediante compilazione e firma dell'apposito Modulo di Sottoscrizione, che costituisce parte integrante e necessaria del presente Prospetto, e contiene, tra l'altro, l'impegno del sottoscrittore a versare, con le modalità previste nel modulo stesso, il controvalore in danaro delle quote sottoscritte entro il termine di scadenza del periodo stabilito per il richiamo degli impegni, riportato nella Sezione A), paragrafo 1 della Parte II del presente Prospetto. In caso di mancato buon fine del pagamento, ovvero di inadempienza all'impegno assunto entro il termine previsto, la SGR si riserva di esperire le necessarie procedure di recupero, giudiziali ed extragiudiziali.

Per ulteriori informazioni in merito alle procedure di richiamo degli impegni da parte della SGR si fa rinvio all'art. 27 del Regolamento di gestione.

Recesso

- 10.2 Ai sensi dell'art. 30, comma 6 del TUF, l'efficacia delle sottoscrizioni avvenute in luogo diverso dalla sede legale o dalle dipendenze della SGR o dei soggetti incaricati del collocamento è sospesa per la durata di 7 (sette) giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione da parte dell'investitore. Entro detto termine l'investitore può comunicare il proprio recesso alla SGR, senza spese né corrispettivo, mediante il soggetto incaricato del collocamento attraverso il quale ha effettuato la sottoscrizione, in conformità a quanto previsto nell'art. 24 del Regolamento di gestione.

Aumento del valore dell'emissione

- 10.3 Qualora l'ammontare delle domande di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte, la SGR potrà deliberare di aumentare il valore complessivo dell'emissione. Si rinvia per le ulteriori informazioni sul punto alle previsioni contenute nell'art. 25 del Regolamento di gestione.

Criteri di riparto

- 10.4 Qualora l'ammontare delle domande di sottoscrizione sia superiore a quello delle quote offerte e la SGR non abbia deliberato di aumentare il valore complessivo dell'emissione secondo quanto descritto al precedente paragrafo 10.3, si procederà al riparto assegnando una quota del Fondo per ciascuna



richiesta di sottoscrizione pervenuta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle domande e, per il residuo valore dell'offerta da suddividere fra i sottoscrittori, assegnando a ciascun sottoscrittore un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già assegnata (in caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all'unità di quota inferiore). Le eventuali rimanenze saranno assegnate ai sottoscrittori in base all'ordine cronologico di ricezione delle domande. Si fa in ogni caso rinvio alle previsioni al riguardo contenute nell'art. 25 del Regolamento di gestione.

Conferma dell'investimento

- 10.5 A fronte di ogni sottoscrizione la SGR provvederà ad inviare ai sottoscrittori, nel termine massimo di 30 (trenta) giorni dalla data di chiusura del periodo di richiamo degli impegni, una lettera di conferma dell'investimento contenente la data di ricevimento della domanda di sottoscrizione da parte della SGR, la data di ricevimento del mezzo di pagamento da parte della banca depositaria, l'importo versato, con indicazione separata al lordo e al netto degli oneri di sottoscrizione, l'importo totale delle commissioni di sottoscrizione e degli altri eventuali oneri, il numero delle quote attribuite.

11. *Modalità e termini di rimborso delle quote*

Diritto al rimborso

- 11.1 In considerazione della natura di fondo immobiliare chiuso, il rimborso delle quote ai partecipanti potrà avvenire allo scadere della durata del Fondo indicata alla Sezione A), paragrafo 3.6 della Parte I del presente Prospetto.

Il rimborso potrà, altresì, avvenire in tutto o in parte, in coincidenza delle emissioni di quote del Fondo successive alla prima, alle scadenze predeterminate individuate nell'art. 30 del Regolamento di gestione, secondo le modalità e nei limiti più specificamente descritti al successivo paragrafo 12 della Parte I del presente Prospetto.

La SGR si è riservata, inoltre, la facoltà di effettuare, nell'interesse dei partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti, in conformità a quanto previsto nell'art. 31 del Regolamento di gestione.

Modalità e termini di effettuazione dei rimborsi

- 11.2 La SGR provvede al rimborso delle quote al termine della procedura di liquidazione del Fondo che si conclude entro 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine di durata del Fondo, della proroga eventualmente deliberata dal Consiglio di Amministrazione della SGR, ovvero dalla data di deliberazione dello scioglimento volontario della SGR.
- 11.3 Ove lo smobilizzo degli investimenti non sia stato completato entro il termine di durata del Fondo, la SGR potrà, nell'interesse dei partecipanti ed in conformità a quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento di gestione, con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione e con parere conforme dell'organo di controllo, prima della scadenza del fondo, deliberare una proroga non superiore a 3 (tre) anni della durata del Fondo, per il completamento dello smobilizzo degli investimenti in portafoglio.
- 11.4 Le modalità e i termini di espletamento delle procedure di rimborso, nonché dell'eventuale proroga della durata del Fondo saranno pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Le modalità di liquidazione saranno riportate nel rendiconto finale del Fondo. Si rinvia, in ogni caso, ai successivi paragrafi 15 e 16 della Parte I del presente Prospetto per le modalità e l'oggetto dell'informativa ai partecipanti. Le informazioni relative agli oneri a carico dei sottoscrittori/partecipanti al Fondo sono riportate nei precedenti alla Sezione C), paragrafo 6 della Parte I del presente Prospetto.



12. *Modalità di effettuazione delle operazioni di riapertura delle sottoscrizioni e di rimborso anticipato delle quote*

Periodicità delle sottoscrizioni e dei rimborsi

- 12.1 In conformità a quanto previsto dall'art. 29 del Regolamento di gestione, a partire dal primo semestre 2006 e sino al 31 dicembre 2016, la SGR procederà, con frequenza semestrale, ad emissioni successive di quote del Fondo, per un ammontare di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione della SGR. La SGR non potrà, in ogni caso, dar luogo ad emissioni di quote del Fondo successive alla prima, qualora le operazioni relative alle precedenti emissioni non si siano regolarmente concluse e non sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive alla prima, avranno luogo le operazioni di rimborso anticipato di quote.

Modalità di richiesta dei rimborsi anticipati

- 12.2 La richiesta di rimborso deve essere effettuata mediante apposita domanda scritta, sottoscritta dall'avente diritto, presentata o inviata alla SGR direttamente, ovvero per il tramite di un soggetto incaricato del collocamento. A tal fine, i partecipanti interessati potranno utilizzare i moduli *standard* predisposti dalla SGR, disponibili presso la sede della SGR e dei soggetti incaricati del collocamento, ovvero trasmettere una domanda che dovrà almeno contenere le generalità del richiedente, il numero delle quote di cui si richiede il rimborso, i dati relativi al conto corrente sul quale la SGR dovrà corrispondere l'importo rimborsato a mezzo bonifico bancario. Al riguardo, si precisa che **la domanda di rimborso dovrà in ogni caso essere accompagnata dall'attestazione di indisponibilità delle quote da rimborsare sino alla conclusione della procedura di rimborso**, rilasciata dall'intermediario incaricato.

Termini di effettuazione delle sottoscrizioni successive alla prima e dei rimborsi anticipati

- 12.3 La riapertura delle sottoscrizioni ed il contestuale avvio delle operazioni di rimborso anticipato, avverrà al 1 maggio ed al 1 ottobre di ogni anno, a partire dal secondo semestre pieno di gestione del Fondo e sino alla scadenza dell'undicesimo anno dalla data del primo rendiconto annuale. Il periodo entro il quale sarà possibile sottoscrivere le quote del Fondo e/o richiedere il rimborso anticipato di tutte o parte delle quote possedute sarà pari a 2 (due) mesi per le operazioni aperte il 1 maggio e a 3 (tre) mesi per quelle aperte al 1 ottobre. Resta salva la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.
- 12.4 In occasione dei rimborsi anticipati, il rimborso è corrisposto al partecipante richiedente entro il termine di 50 (cinquanta) giorni dalla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento.

Valorizzazione delle sottoscrizioni successive alla prima e dei rimborsi anticipati

- 12.5 Il valore unitario della quota che sarà assunto a riferimento per le sottoscrizioni in sede di emissione di quote successive alla prima, nonché per il calcolo dell'importo da rimborsare a fronte delle relative richieste (di seguito il "**Valore di Riferimento**"), sarà costituito dal valore unitario della quota risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno, per le sottoscrizioni e per le operazioni di rimborso aperte al 1 maggio, e dal rendiconto annuale al 31 dicembre, per quelle aperte al 1 ottobre, al netto, in tale ultimo caso, dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.
- 12.6 Entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento, gli investitori potranno tuttavia rinunciare alla sottoscrizione e/o al rimborso nell'ipotesi in cui detto Valore di Riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette) % rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.
- 12.7 **Si evidenzia che l'ammissione alla negoziazione delle quote del Fondo sul MIV può generare una differenza, non quantificabile a priori, tra il prezzo di acquisto/vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.** Pertanto,



l'acquisto o la vendita delle quote del Fondo sul mercato secondario potrebbe avvenire ad un prezzo inferiore rispetto al prezzo di sottoscrizione delle quote del Fondo di nuova emissione o di rimborso anticipato.

Sospensione dei rimborsi

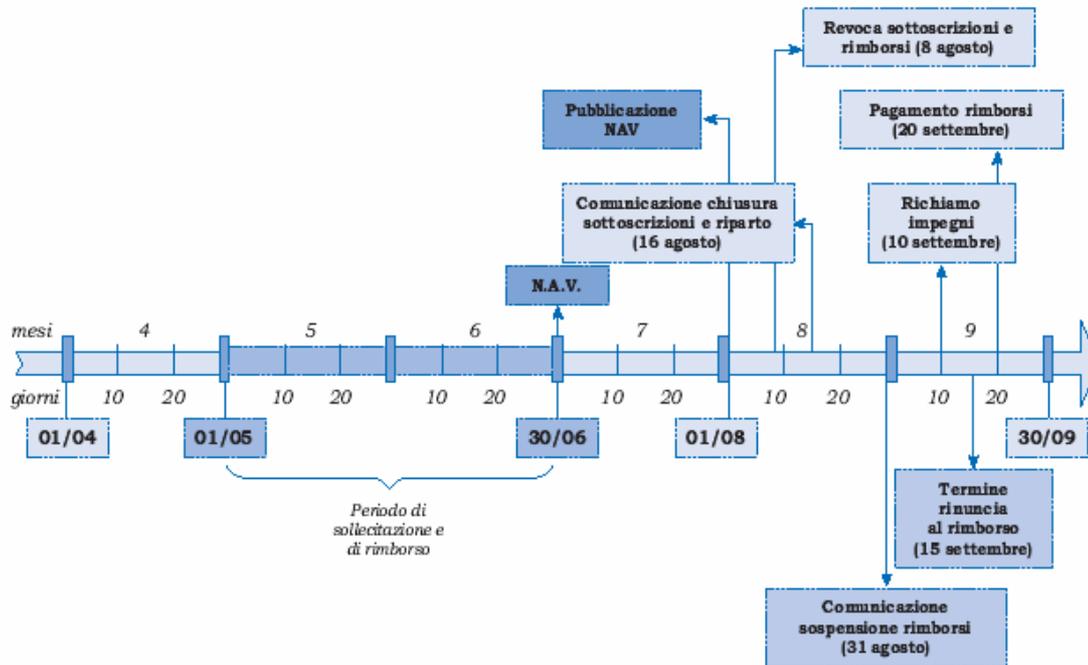
12.8 Le richieste di rimborso anticipato vengono soddisfatte dalla SGR nei limiti delle somme rivenienti dalle nuove sottoscrizioni. Nell'ipotesi in cui non sia possibile soddisfare integralmente le richieste di rimborso pervenute, la SGR procederà:

- a) al rimborso di una quota del Fondo per ciascuna richiesta, secondo l'ordine cronologico di ricezione delle richieste;
- b) nei limiti delle disponibilità rimanenti, al rimborso a ciascun richiedente di un numero di quote in proporzione al valore da questi originariamente richiesto, detratto il valore della quota già rimborsata; in caso di importi frazionari, sarà assegnato un numero di quote arrotondato all'unità di quota inferiore;
- c) al rimborso ai richiedenti delle ulteriori eventuali rimanenze in base all'ordine cronologico di ricezione delle richieste.

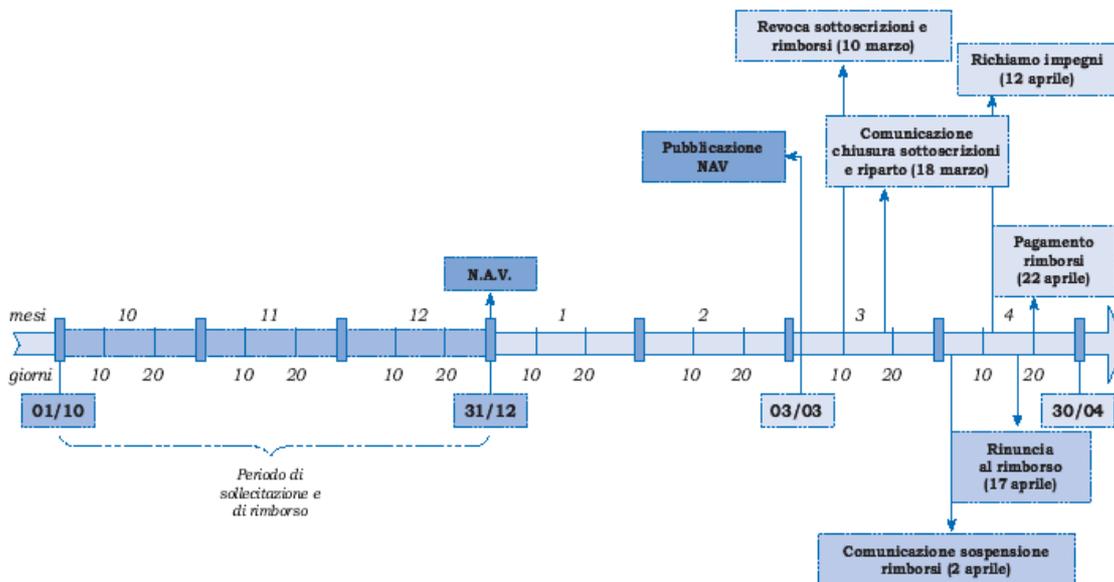
La SGR provvederà, inoltre, a sospendere il rimborso delle quote residue fino alla successiva riapertura. Le quote residue eventualmente riportate alla successiva riapertura dei rimborsi saranno rimborsate dalla SGR con precedenza rispetto alle richieste di rimborso successivamente pervenute al Fondo. In tal caso, il rimborso delle quote residue avverrà in base al Valore di Riferimento aggiornato, rilevante per le emissioni successive e i rimborsi anticipati che avvengono nel periodo in corso al momento del pagamento. La decisione di procedere alla sospensione dei rimborsi sarà comunicata individualmente ai richiedenti entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento. In tal caso, i richiedenti potranno comunicare alla SGR, anche per il tramite dei soggetti incaricati del collocamento, la propria rinuncia ad ottenere il rimborso limitatamente alle quote non rimborsate, entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla data di comunicazione della sospensione.

12.10 Nei due grafici che seguono è rappresentata la tempistica di riferimento per le richieste di sottoscrizione e di rimborso, nonché per le eventuali rinunce, relativa alle riaperture delle sottoscrizioni che avvengono, rispettivamente, al 1 maggio ed al 1 ottobre di ciascun anno.

EMISSIONE E RIMBORSO DI QUOTE (APERTURA 1° MAGGIO)



EMISSIONE E RIMBORSO DI QUOTE (APERTURA 1° OTTOBRE)



Nel caso in cui i termini sopra indicati ricorrono in giorni non lavorativi, gli adempimenti previsti potranno essere posti in essere anche il primo giorno lavorativo immediatamente successivo.

12.11 Le informazioni relative agli oneri a carico dei sottoscrittori/partecipanti al Fondo sono riportate alla Sezione C), paragrafo 6 della Parte I del presente Prospetto. Le modalità e i termini di espletamento



delle procedure di emissione successiva alla prima e di rimborso anticipato di quote del Fondo saranno pubblicate sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Si rinvia ai successivi paragrafi 15 e 16 della Parte I del presente Prospetto per le modalità e l'oggetto dell'informativa ai partecipanti. Per ulteriori informazioni in merito alle modalità di svolgimento delle emissioni successive e dei rimborsi anticipati si rinvia, in ogni caso, agli artt. 29 e 30 del Regolamento di gestione, nonché alla Parte II del presente Prospetto.

E) INFORMAZIONI AGGIUNTIVE

13. Valorizzazione dell'investimento

13.1 Il valore unitario della quota del Fondo è calcolato dividendo il valore complessivo netto del Fondo per il numero delle quote del Fondo in circolazione. Il valore unitario delle quote del Fondo è comunicato ai partecipanti semestralmente, il 3 marzo e il 1 agosto, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". La pubblicazione del valore unitario della quota può tuttavia essere rinviata ad un momento successivo in presenza di eventi eccezionali e imprevedibili. Ove ricorrano tali circostanze, la SGR informa di ciò le Autorità di Vigilanza e i partecipanti al Fondo secondo le stesse modalità previste per la pubblicazione del valore unitario della quota.

14. Ammissione alle negoziazioni del Fondo

Istanza di ammissione

14.1 In ottemperanza con quanto previsto dall'articolo 5 del D.M. 228/99, in data 29 marzo 2007, la SGR ha presentato a Borsa Italiana apposita istanza per l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione. Borsa Italiana ha ritenuto che la possibilità di dar corso a rimborsi anticipati su richiesta degli investitori nei limiti delle risorse rivenienti dalle nuove sottoscrizioni e dal ricorso all'indebitamento fosse sostanzialmente non compatibile con la necessità di garantire l'ordinata e corretta negoziazione di tali strumenti finanziari sui mercati regolamentati da essa gestiti.

14.2 A seguito dell'entrata in vigore del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze n. 197 del 5 ottobre 2010, che ha modificato il D.M. 228/99 introducendo un nuovo art. 12, comma 2-ter, che impedisce alla SGR di assumere prestiti per effettuare rimborsi anticipati delle quote, il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato in data 7 marzo 2011 di richiedere a Borsa Italiana l'ammissione delle quote del Fondo alla negoziazione sul MIV.

14.3 Con provvedimento n. 6970 del 20 aprile 2011, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione ufficiale di borsa sul MIV. Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 3 maggio 2011.

Liquidazione dell'investimento

14.4 Il partecipante che non intenda attendere la scadenza del termine di durata del Fondo o le scadenze predeterminate per la richiesta di rimborso anticipato potrà dismettere il proprio investimento attraverso la vendita delle quote sul mercato di quotazione. L'effettivo disinvestimento è, tuttavia, subordinato al reperimento di una controparte disposta ad acquistare e tale circostanza potrebbe generare una differenza, anche negativa e non quantificabile a priori, tra il prezzo di vendita della quota in borsa e il valore di mercato degli attivi del Fondo, riflesso dal valore contabile della quota.

Obblighi informativi

14.5 La SGR, oltre agli obblighi informativi connessi alla pubblicazione dei documenti contabili del Fondo, sarà tenuta a fornire informativa al mercato in ordine all'operatività del Fondo stesso, con i contenuti e le modalità stabilite dalla Consob. La SGR sarà altresì tenuta a trasmettere alla Borsa Italiana un apposito comunicato concernente i documenti e le informazioni previste dall'art. 3, comma 5-bis, D.M. n. 228/99.

14.6 A partire dal momento della quotazione, ulteriori e specifiche informazioni saranno disponibili nella Sez. A, paragrafo 3 della Parte II del presente Prospetto.

15 *Informativa ai partecipanti*

15.1 Le informazioni, gli atti e i documenti inerenti alle operazioni di acquisto ovvero cessione di beni, nonché ogni informazione sui soggetti cedenti o acquirenti e sui relativi gruppi di appartenenza, sono diffuse in occasione della pubblicazione del rendiconto contabile del Fondo.

Per ulteriori informazioni in merito alla documentazione disponibile si rinvia a quanto previsto nell'art. 37 del Regolamento di gestione.

15.2 La SGR mette a disposizione degli investitori, presso la propria sede e presso la sede della Banca Depositaria (ivi incluse le filiali site nei capoluoghi di regione), nonché mediante inserimento nel sito *internet* della SGR, con modalità che consentano la copia e conservazione su supporto duraturo del documento elettronico, i prospetti periodici del Fondo e i dati sul suo rendimento percentuale nel periodo di riferimento. Della disponibilità del prospetto periodico del Fondo è dato avviso sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", contenente altresì i dati sul rendimento percentuale del Fondo nel periodo di riferimento.

16 *Ulteriore informativa disponibile*

16.1 Gli interessati potranno richiedere alla SGR l'invio, anche a domicilio, della documentazione di seguito indicata:

- a) copia del Regolamento di gestione;
- b) ultimi documenti contabili del Fondo redatti (rendiconto e relazione semestrale, se successiva).

16.2 La sopra indicata documentazione dovrà essere richiesta per iscritto alla SGR, che ne curerà l'inoltro a stretto giro di posta. L'invio della documentazione è gratuito per i partecipanti al Fondo. Negli altri casi è previsto l'addebito al richiedente delle spese di spedizione. La documentazione potrà essere inviata, ove richiesto dall'investitore, anche in formato elettronico mediante tecniche di comunicazione a distanza, purché le caratteristiche di queste ultime consentano al destinatario dei documenti di acquisirne la disponibilità su supporto duraturo.

16.3 I documenti contabili del Fondo sono altresì disponibili presso la SGR, la banca depositaria e le filiali site nei capoluoghi di regione della medesima.

17 *Recapito, anche telefonico, cui inoltrare esposti, richieste di chiarimenti, informazioni o documentazione*

17.1 Il recapito della SGR, cui potranno essere inoltrati eventuali esposti, richieste di chiarimenti, di informazioni o di invio della documentazione è il seguente:

BNP Paribas REIM SGR p.A.
Via Carlo Bo n. 11, 20143 - Milano
Telefono: 02/5833141
Numero Verde: 800.929.131
Fax: 02/58331425-39
Posta elettronica: fondi.immobiliari@bnpparibas.com

Inoltre, le informazioni sulla SGR e la documentazione relativa al Fondo sono disponibili sul sito: www.reim.bnpparibas.it



F) CONFLITTI DI INTERESSE

18 *Situazioni di conflitto di interessi*

18.1 Il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.

18.2 La SGR può:

- a) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al gruppo rilevante della SGR, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi;
- b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
- c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;
- d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.

Ulteriori informazioni sono contenute nell'art. 12 del Regolamento di gestione.

18.3 Coerentemente con quanto previsto dalla vigente normativa, la SGR ha adottato specifiche misure finalizzate ad identificare e gestire le situazioni di conflitto di interesse che potrebbero sorgere tra la SGR e i fondi gestiti e i partecipanti agli stessi ovvero tra i clienti della SGR e i fondi e tra i diversi fondi, rilevanti ai fini della normativa tempo per tempo vigente e idonei a danneggiare in modo significativo gli interessi dei clienti.

18.4 La SGR ha adottato una politica di gestione dei conflitti di interesse che tiene in particolare considerazione, oltre che la struttura organizzativa e l'operatività caratteristica della SGR, la struttura e le attività dei soggetti appartenenti al Gruppo, con particolare riguardo alle società del gruppo specializzate nel *real estate*.

18.5 In particolare, al fine di individuare correttamente tutte le possibili situazioni di conflitto di interesse, la SGR ha effettuato una mappatura delle potenziali situazioni di conflitto in relazione ai servizi prestati ed ha previsto specifici presidi di controllo e compiti in capo alle funzioni aziendali coinvolte in ciascuna delle fattispecie di conflitto individuate.

18.6 La SGR ha altresì istituito ed aggiorna in modo regolare un registro nel quale vengono riportate le situazioni nelle quali sia sorto o, nel caso di un servizio o di un'attività in corso, possa sorgere un conflitto di interesse che rischia di ledere gravemente gli interessi di uno o più fondi gestiti. La Funzione di *Compliance* è responsabile della tenuta e dell'aggiornamento del registro. Il registro viene aggiornato ogni qualvolta si rilevi o venga ricevuta informazione riguardo all'insorgenza o alla cessazione di una situazione di effettivo o potenziale conflitto. I dati presenti nel registro, oltre ad essere a disposizione per eventuali richieste pervenute dagli organismi di controllo della stessa SGR e dalle Autorità di Vigilanza, sono utilizzati anche per informare periodicamente gli organi sociali in merito alla situazione delle operazioni in conflitto di interesse verificatesi nel corso dell'attività.

18.7 La SGR ha, altresì, aderito al Protocollo di Autonomia per la gestione dei conflitti d'interessi per le Società di Gestione del Risparmio adottato da Assogestioni (il "**Protocollo**"), che definisce, in un'ottica di prevenzione e mitigazione delle situazioni di conflitto di interesse, specifiche linee guida di carattere organizzativo e procedurale. Qui di seguito si illustrando sinteticamente i presidi implementati dalla SGR, anche in considerazione delle raccomandazioni contenute nel Protocollo, per garantire la corretta gestione delle situazioni di conflitto di interesse.

A tal fine, la SGR ha in particolare adottato e attua misure organizzative che si sostanziano nella individuazione delle competenze degli organi e delle funzioni aziendali in tema di conflitti di interessi, nella puntuale definizione delle attribuzioni dei consiglieri indipendenti nonché ulteriori presidi di condotta e auto-regolamentazione.

Nel seguito si fornisce una sintetica descrizione dei principali presidi implementati dalla SGR:



- principi di *governance*;
- principi deontologici;
- soluzioni organizzative e procedurali;
- altri presidi.

Principi di governance

Il Consiglio di Amministrazione della Società definisce e approva le misure organizzative e le procedure per la gestione dei conflitti di interesse e per rimediare ad eventuali carenze delle misure e procedure adottate.

Il Consiglio di Amministrazione verifica con periodicità almeno annuale, nonché al verificarsi di circostanze rilevanti, l'adeguatezza delle misure e procedure adottate per la gestione dei conflitti di interesse, assicurando che il sistema dei flussi informativi sia adeguato, completo e tempestivo.

Il Direttore Generale attua le misure organizzative e le procedure per la gestione dei conflitti di interessi definite dal Consiglio di Amministrazione e ne cura, costantemente, l'adeguatezza, assicurando che le misure e procedure adottate siano tempestivamente comunicate a tutto il personale interessato.

Il Collegio Sindacale rileva le irregolarità nella gestione delle norme procedurali interne adottate per la gestione dei conflitti d'interesse e le violazioni delle stesse, dandone comunicazione al Consiglio di Amministrazione affinché questo possa adottare le misure ritenute necessarie.

Nel Consiglio di Amministrazione sono presenti un numero di consiglieri dotati dei requisiti di indipendenza previsti dal Protocollo, significativo rispetto alle dimensioni dell'organo e all'operatività della SGR. Agli amministratori indipendenti è attribuito lo specifico ruolo di controllo e prevenzione dei conflitti di interessi.

Principi deontologici

Sono stati definiti una serie di principi deontologici destinati a regolare lo svolgimento dell'attività di gestione collettiva del risparmio e delle attività collegate e/o strumentali. In particolare, la SGR ha adottato un proprio Codice Etico, che formalizza i principi etici e deontologici sui quali il Gruppo fonda le sue azioni di sviluppo e che raccoglie un insieme di regole e di valori che il Gruppo si impegna a rispettare nei riguardi dei clienti, dei fornitori, dei partner, ecc.. Tale codice stabilisce la priorità assoluta degli interessi del cliente: i collaboratori devono infatti esercitare la propria attività in completa indipendenza e neutralità e in nessun caso privilegiare i propri interessi, quelli della Società o di certi clienti a detrimento degli interessi di altri clienti. Vengono inoltre stabilite le regole di condotta che tutti i collaboratori devono adottare in materia di regali e inviti nelle loro relazioni con clienti e fornitori.

Soluzioni organizzative e procedurali

Istituzione della funzione di compliance

La SGR, in linea con quanto disposto dal Gruppo e in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, ha istituito all'interno della propria struttura la Funzione Compliance la cui missione principale è quella di contribuire a preservare la SGR e il Gruppo dal rischio di non conformità alle norme vigenti, tra cui quelle poste a tutela della prevenzione e gestione dei conflitti di interesse sorti sia tra le diverse attività svolte dalla SGR e dal Gruppo sia con riferimento ai dipendenti e agli esponenti aziendali.

Barriere informative

Altre misure preventive consistono nei cosiddetti "Chinese Walls" (definiti anche barriere informative), cioè soluzioni organizzative e procedurali in grado di stabilire, per le funzioni direttamente coinvolte nei processi di business, una segregazione per comparti delle attività con l'obiettivo di impedire la circolazione delle informazioni confidenziali o privilegiate tra i dipendenti o collaboratori.

Separatezza e indipendenza funzionale

Le misure di prevenzione di situazioni "strutturali" di conflitto di interesse comprendono disposizioni permanenti volte ad assicurare la necessaria separatezza organizzativa, operativa, gerarchica, e, ove necessario, anche fisica delle attività. Al fine di assicurare che l'attività di gestione dei singoli fondi sia condotta in condizioni di indipendenza e autonomia operativa, la struttura organizzativa adottata prevede la chiara definizione dei ruoli e delle responsabilità e l'opportuna separatezza funzionale delle attività ritenute incompatibili ai fini della prevenzione del conflitto di interesse.

Linee di indirizzo e procedure interne

Le procedure interne adottate dalla SGR definiscono in dettaglio i presidi e i meccanismi per la gestione delle situazioni di conflitto di interesse nella prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio, individuando in capo ai soggetti coinvolti nei processi o nelle attività che possono dare origine a situazioni di conflitto ruoli e responsabilità specifiche.

Le menzionate procedure organizzative sono approvate dal Consiglio di Amministrazione, con il parere degli amministratori indipendenti. Più in particolare, il Consiglio di Amministrazione stabilisce:

- i criteri generali a cui devono uniformarsi le scelte concernenti le operazioni di investimento e/o disinvestimento in immobili effettuate per conto dei Fondi nelle quali sia ravvisabile un conflitto di interessi;
- i criteri generali per la scelta delle controparti contrattuali relative agli incarichi afferenti la gestione del patrimonio immobiliare dei Fondi e le procedure di controllo del rispetto dei predetti criteri nonché la periodicità per il riesame e l'aggiornamento degli stessi.

Di seguito vengono sintetizzati tali presidi, con riferimento sia alle operazioni di investimento e disinvestimento che alle altre operazioni individuate come rilevanti.

Operazioni di investimento/disinvestimento per conto dei Fondi

I criteri generali adottati dal Consiglio di Amministrazione prevedono che gli investimenti/disinvestimenti effettuati per conto dei Fondi in situazioni di conflitto di interesse siano attentamente vagliati, *in primis*, sotto il profilo della loro compatibilità con l'indirizzo gestionale del Fondo di riferimento, nonché sotto il profilo della congruità delle condizioni contrattuali praticate con gli *standard* di mercato.

Le procedure interne dettagliano, quindi, le attività poste in essere per l'individuazione, selezione, analisi e acquisizione degli investimenti. Le suddette operazioni sono analizzate da un apposito comitato, nell'ambito del quale le eventuali situazioni di conflitto di interessi vengono formalmente esplicitate e analizzate. La SGR, inoltre, chiede per tutte le operazioni di investimento, aventi a oggetto beni immobili, la valutazione da parte di un esperto indipendente e per le operazioni di disinvestimento, aventi a oggetto beni immobili, un parere di congruità.

Per quanto concerne la fattispecie specifica dell'*Asset Arbitrage*, si rappresenta preliminarmente che i Fondi presentano caratteristiche diverse e differenti profili e obiettivi di rischio/rendimento e ciò consente generalmente di individuare le tipologie di operazioni *target* per ciascun fondo. Tuttavia, alcune operazioni possono essere coerenti con la strategia di investimento di due o più Fondi. In tali casi viene prestata la massima attenzione per gestire al meglio tale situazione di conflitto di interessi, valutando le operazioni sulla base delle necessità di investimento di ciascun Fondo, della liquidità a disposizione e del contributo che tali operazioni possono dare a ciascun portafoglio dal punto di vista dell'equilibrio di rischio. L'Area competente provvede comunque alla formalizzazione degli elementi rilevanti ai fini dell'allocazione dell'investimento nei diversi fondi e la proposta dell'attribuzione dell'investimento viene effettuata dall'apposito comitato.

Altre operazioni effettuate per conto dei Fondi

La verifica della congruità delle condizioni contrattuali rispetto a quelle usualmente praticate sul mercato viene effettuata mediante acquisizione di più proposte da parte di primari operatori del settore ovvero



mediante acquisizione del parere di un esperto del settore, indipendente rispetto alla SGR e al Gruppo, sulle condizioni economiche e/o sulle modalità esecutive e tecniche dell'operazione.

Le procedure interne disciplinano, nel dettaglio, le attività da porre in essere per l'individuazione e la selezione delle controparti contrattuali nonché le cautele da seguire, nel caso di situazione di conflitto di interessi, graduate in relazione alla rilevanza dell'operazione.

Altri presidi

Specifiche previsioni contenute nei regolamenti di gestione dei Fondi

Nei regolamenti dei Fondi, caratterizzati generalmente da diversi e differenti profili e obiettivi di rischio/rendimento, sono state inserite alcune previsioni dirette a disciplinare le potenziali situazioni di conflitto di interesse.

Operazioni di investimento/disinvestimento per conto dei Fondi con soci o società facenti parte del Gruppo

Sulla base della normativa vigente la possibilità per un Fondo di effettuare operazioni di investimento e disinvestimento in beni direttamente o indirettamente ceduti da controparti che siano soci della SGR o società facenti parte del Gruppo, deve essere espressamente prevista dal regolamento del fondo. Ove tale previsione non sia riportata nel regolamento, ancorché nello stesso non ne sia espressamente indicato il divieto, tali operazioni non possono essere effettuate.

Inoltre, il compimento di operazioni in conflitto di interesse qualora previste dal regolamento del fondo può essere sottoposto a specifiche cautele e a specifici meccanismi di approvazione (quali ad esempio la preventiva autorizzazione degli organi rappresentativi dei partecipanti al fondo).

Si rinvia quindi ai regolamenti dei singoli fondi in relazione alle specifiche modalità da osservare per il compimento di tali operazioni.

Altre operazioni in potenziale conflitto di interessi

La possibilità di effettuare operazioni con parti correlate, in potenziale conflitto di interessi, qualora prevista, è disciplinata dai regolamenti dei fondi, che individuano specifiche modalità da osservare per il compimento di tali operazioni (con particolare riferimento alla disciplina dei preventivi pareri da parte degli organi del Fondo).

Da ultimo, si evidenzia che nel caso in cui la SGR investa in parti di OICR collegati – fermo il divieto di applicare spese di sottoscrizione e di rimborso – la stessa può percepire un compenso a condizione che dallo stesso sia dedotta la remunerazione complessiva che il gestore dei fondi collegati percepisce (provvigione di gestione, di incentivo, ecc.).

Disciplina dei rapporti con gli esperti indipendenti

Al fine di ridurre i rischi di conflitti di interesse, la SGR ha disciplinato, tra l'altro: (i) i criteri per la nomina degli esperti indipendenti che devono tenere conto degli eventuali ulteriori incarichi di altra natura conferiti, per un medesimo fondo, agli stessi dalla SGR o da altre entità del Gruppo; (ii) i criteri per la remunerazione degli esperti indipendenti, per i quali si rinvia alla relativa regolamentazione interna.

- 18.8 In ogni caso, la SGR vigila al fine di garantire la massima trasparenza delle decisioni in relazione alle quali possano comunque configurarsi eventuali situazioni di conflitto di interesse derivanti da rapporti con società del Gruppo e/o con soci e/o amministratori della SGR, ovvero dalla contestuale gestione di più fondi immobiliari. In tali situazioni, le deliberazioni vengono assunte dal competente organo amministrativo, nel rispetto di principi di correttezza sostanziale e procedurale, assicurando un equo trattamento per il singolo fondo, avuto riguardo anche agli oneri connessi alle operazioni da eseguire.
- 18.9 La SGR individua altresì i casi in cui le condizioni contrattuali convenute con i soggetti che prestano servizi a favore della medesima confliggano con gli interessi gestiti, assicura che il patrimonio del Fondo non sia gravato da oneri altrimenti evitabili o escluso dalla percezione di utilità ad esso spettanti e illustra nel paragrafo 5 della Parte II del presente Prospetto le fonti di reddito e le altre utilità percepite



per la prestazione del servizio di gestione collettiva, non direttamente derivanti dal Fondo a titolo di commissioni gestionali.

- 18.10 Laddove le misure adottate dalla SGR non siano sufficienti per assicurare, con ragionevole certezza, che sia evitato il rischio di recare pregiudizio ai fondi gestiti ovvero di nuocere agli interessi dei clienti, la SGR sottopone tale circostanza ai propri organi aziendali ai fini dell'adozione delle deliberazioni necessarie per assicurare comunque l'equo trattamento dei fondi e dei partecipanti agli stessi.

Maggiori dettagli sulla politica adottata per la gestione dei conflitti di interesse sono disponibili su richiesta dell'investitore.

G) INCENTIVI

- 19.1 La SGR non ha stipulato accordi né con altri intermediari né con soggetti terzi per il riconoscimento di utilità a favore della SGR medesima in relazione alla gestione del Fondo.
- 19.2 La SGR retrocede ai soggetti collocatori una quota parte delle commissioni di sottoscrizione pagate dall'investitore e delle commissioni di gestione percepite dalla SGR medesima, nella misura indicata nella Sezione C), paragrafi 6.2 e 6.7 della Parte I del presente Prospetto. Tale compenso è volto a remunerare il soggetto collocatore per la prestazione del servizio di collocamento delle quote del Fondo e del servizio di consulenza, nonché per le attività di assistenza fornite al cliente, successivamente alla sottoscrizione delle quote del Fondo e per l'intera durata dell'investimento.
- 19.3 Con riferimento all'investimento effettuato nelle azioni della *Société de Placement a Prépondérance Immobiliare à Capital Variable ("SPPICAV")* di diritto francese denominata "*Technical Property Fund 1*", a decorrere dall'anno 2009, BNP Paribas REIM (Francia) riconoscerà alla SGR la retrocessione di quota parte delle commissioni di gestione dalla medesima percepite con riferimento alla quota parte del patrimonio del Fondo investito nella SPPICAV. Tali retrocessioni commissionali saranno dalla SGR integralmente accreditate al patrimonio del Fondo.
- 19.4 In ogni caso, la SGR si impegna ad ottenere dal servizio svolto il miglior risultato possibile indipendentemente dall'esistenza di tali accordi.

H) RECLAMI

- 20.1 Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la SGR, il cliente potrà inviare, tramite 7lettera raccomandata a.r., un reclamo motivato all'ufficio reclami della stessa presso il seguente indirizzo: Via Carlo Bo 11, 20143 Milano.
- 20.2 In conformità a quanto previsto dall'art. 17, comma 1, del Regolamento Congiunto, la SGR provvederà a riscontrare il reclamo pervenuto inviando una risposta scritta entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento del reclamo medesimo.

Offerta al pubblico e ammissione alle negoziazioni di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

**PARTE II – INFORMAZIONI SPECIFICHE SULL’OFFERTA E SULL’AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI,
COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO, DATI STORICI DI ANDAMENTO E COSTI EFFETTIVI
DEL FONDO**

Data di deposito in Consob della Parte II: 29 aprile 2014.

Data di validità della Parte II: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.

A) INFORMAZIONI SULL'OFFERTA, SULLE EMISSIONI SUCCESSIVE E I RIMBORSI ANTICIPATI DI QUOTE E SULL'AMMISSIONE ALLE NEGOZIAZIONI

1. Informazioni specifiche sull'offerta

- 1.1 Nel corso del 2014 le quote del Fondo potranno essere sottoscritte dal 1 maggio al 30 giugno e dal 1 ottobre al 31 dicembre, salva in ogni caso la possibilità per la SGR di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione delle quote del Fondo.
- 1.2 Il Consiglio di Amministrazione della SGR ha deliberato, per l'emissione di quote dal 1 maggio al 30 giugno 2014, un ammontare compreso fra euro 0 e 5 milioni. L'ammontare minimo per la sottoscrizione delle quote del Fondo è pari a 1 (una) quota.
- 1.3 La SGR ha la facoltà di chiudere anticipatamente il termine per la sottoscrizione. La decisione di chiudere anticipatamente il periodo di sottoscrizione sarà comunicata agli investitori mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
- 1.4 La SGR comunica l'avvenuta chiusura delle sottoscrizioni nei 15 (quindici) giorni successivi alla data di pubblicazione del valore unitario della quota di riferimento, mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
- 1.5 La SGR richiede ai sottoscrittori il versamento del controvalore in denaro delle quote del Fondo assegnate. La durata del periodo di richiamo degli impegni è di 25 (venticinque) giorni, termine entro il quale deve aver luogo il versamento in un'unica soluzione del controvalore delle quote assegnate. Tale periodo decorre dalla data di pubblicazione della dichiarazione di chiusura delle sottoscrizioni, ovvero, qualora si debba ricorrere al riparto delle quote, dalla data di ultimazione della procedura di riparto.

2. Informazioni sulle emissioni successive/rimborsi anticipati di quote

- 2.1 Il Fondo ha riaperto le sottoscrizioni nei periodi 1 maggio – 31 giugno e 1 ottobre – 31 dicembre degli anni 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013.
- 2.2 La seguente tabella evidenzia, per ciascun periodo di offerta, il numero delle quote collocate e rimborsate ed il controvalore delle quote collocate al netto dei rimborsi effettuati.

Periodo d'offerta	Data di richiamo degli impegni	N. quote collocate (1)	N. quote rimborsate	Valore unitario delle quote (2)	Controvalore quote collocate al netto dei rimborsi (3)
16 novembre 2004 – 31 marzo 2005	20 aprile 2005	522.800,00	–	€ 250,00	€ 130.700.000,00
1 maggio 2006 – 30 giugno 2006	11 settembre 2006	207.690	10.053	al 30 giugno 2006 € 265,840	€ 52.566.545,04
1 ottobre 2006 – 31 dicembre 2006	12 aprile 2007	160.022	7.392	al 31 dicembre 2006 € 261,621	€ 39.950.551,27
1 maggio 2007 – 30 giugno 2007	11 settembre 2007	211.243	14.069	al 30 giugno 2007 € 274,134	€ 54.090.665,23
1 ottobre 2007 – 31 dicembre 2007	14 aprile 2008	204.427	15.557	al 31 dicembre 2007 € 278,931	€ 52.725.086,44
1 maggio 2008 – 30 giugno 2008	11 settembre 2008	198.081	31.490	al 30 giugno 2008 € 282,588	€ 47.165.723,16
1 ottobre 2008 – 31 dicembre 2008	14 aprile 2009	117.921	39.693	al 31 dicembre 2008 € 280,009	€ 22.015.688,024
1 maggio 2009 – 30 giugno 2009	10 settembre 2009	54.507	43.946	al 30 giugno 2009 € 269,208	€ 2.961.411,836

1 ottobre 2009 – 31 dicembre 2009	12 aprile 2010	24.895	44.702	Al 31 dicembre 2009 € 262,552	€ - 5.083.001,469
1 maggio 2010 – 30 giugno 2010	10 settembre 2010	22.630	43.537	Al 30 giugno 2010 € 260,337	€ - 5.442.865,659
1 ottobre 2010 – 31 dicembre 2010	12 aprile 2011	18.340	37.190	Al 31 dicembre 2010 € 257,444	€ - 4.756.643,400
1 maggio 2011 – 30 giugno 2011	12 settembre 2011	701	701	Al 30 giugno 2011 € 259,027	€ 1.815,590* *L'importo corrisponde alla commissione di "uscita" anticipata
1 ottobre 2011 – 31 dicembre 2011	NA	0	0	Al 31 dicembre 2011 € 257,894	0
1 maggio 2012 – 30 giugno 2012	NA	0	0	Al 30 giugno 2012 € 243,566	0
1 ottobre 2012 – 31 dicembre 2012	NA	0	0	Al 31 dicembre 2012 € 239,488	0
1 maggio 2013 – 30 giugno 2013	NA	0	0	Al 30 giugno 2013 € 232,533	0
1 ottobre 2013 – 31 dicembre 2013	NA	0	0	Al 31 dicembre 2013 € 221,395	0

(1) Il dato è comprensivo delle quote sottoscritte dalla SGR.

(2) Il valore della quote è espresso al netto del provento, ove distribuito, e del rimborso anticipato pro - quota, ove effettuato, relativo al semestre di riferimento.

(3) L'importo è comprensivo dell'onere di "uscita" anticipata corrisposto dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate.

- 2.3 In conformità con quanto previsto dall'articolo 12, comma 2-ter del D.M. 228/99, a decorrere dal periodo di offerta 1 maggio 2011 – 30 giugno 2011, la SGR darà corso alle richieste di rimborso anticipato esclusivamente entro il limite del valore delle quote di nuova sottoscrizione. Le richieste di rimborso anticipato di quote eccedenti il valore delle nuove sottoscrizioni saranno soddisfatte secondo le modalità descritte dall'art. 30 del Regolamento di gestione.
- 2.4 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto, il patrimonio del Fondo, comprensivo degli oneri di "uscita" anticipata corrisposti dai sottoscrittori al Fondo per le quote rimborsate, ammonta ad euro 322.112.962 (trecentoventidue milioni centododici mila novecentosessantadue/00) suddiviso in n. 1.454.927 quote; tale valore sconta il rimborso parziale pro-quota pari ad Euro 3,5 effettuato nel corso del mese di agosto 2013.
- 2.5 In conformità a quanto previsto dall'art. 29 del Regolamento di gestione, la SGR procede, con frequenza semestrale, ad emissioni successive di quote del Fondo, per un ammontare di volta in volta stabilito dal Consiglio di Amministrazione della SGR e comunicato al mercato e ai partecipanti mediante avviso pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
- 2.6 La SGR non potrà, in ogni caso, dar luogo ad emissioni di quote del Fondo successive alla prima, qualora le operazioni relative alle precedenti emissioni non si siano regolarmente concluse e non sia stato completato il richiamo dei relativi impegni. Con la medesima frequenza ed in coincidenza delle emissioni successive alla prima, avranno luogo le operazioni di rimborso anticipato di quote.
- 2.7 Il valore unitario della quota rilevante per le sottoscrizioni, nonché per il calcolo dell'importo da rimborsare a fronte delle richieste (il "**Valore di Riferimento**"), sarà costituito dal valore unitario della quota risultante dalla relazione semestrale al 30 giugno 2014 per le sottoscrizioni e per le operazioni di rimborso aperte al 1 maggio 2014 e dal rendiconto annuale al 31 dicembre 2014 per quelle aperte al 1 ottobre 2014, al netto in tale ultimo caso dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.



2.8 Entro il termine di 7 (sette) giorni dalla data di pubblicazione del Valore di Riferimento, gli investitori potranno rinunciare alla sottoscrizione e/o alla richiesta di rimborso, nell'ipotesi in cui detto Valore di Riferimento si discosti in misura superiore al 7 (sette) per cento rispetto all'ultimo valore unitario della quota disponibile, calcolato al netto dei proventi di cui sia stata eventualmente deliberata la distribuzione.

3. *Informazioni sull'ammissione alle negoziazioni*

3.1 Con provvedimento n. 6970 del 20 aprile 2011, Borsa Italiana ha disposto l'ammissione delle quote del Fondo alla quotazione ufficiale di borsa sul MIV. Le negoziazioni delle quote del Fondo hanno avuto inizio in data 3 maggio 2011.

3.2 La negoziazione delle quote del Fondo si svolge con l'intervento dello specialista il quale, in conformità a quanto previsto dal Regolamento di Borsa, ha l'impegno di sostenere la liquidità delle quote sul mercato a partire dalla data di inizio delle negoziazioni, esponendo continuamente proposte in acquisto e vendita delle quote stesse per un quantitativo minimo ed entro un *spread* massimo fissato, secondo le modalità di cui all'articolo 4.6.4 del Regolamento di Borsa.

3.3 Non vi sono stati rispetto ai bilanci di esercizio della SGR né rispetto ai rendiconti del Fondo al 31 dicembre 2010 rilievi o rifiuti di attestazione da parte della società di revisione.

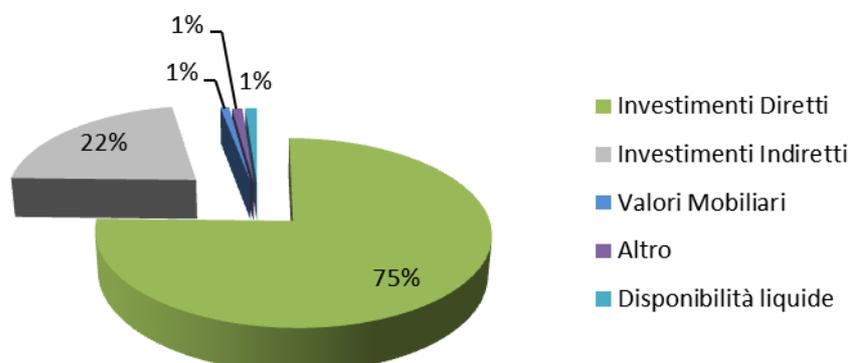
B) INFORMAZIONI SUL FONDO

4. *Composizione del patrimonio del Fondo e indirizzi gestionali*

4.1 Al 31 dicembre 2013, data di riferimento dell'ultimo prospetto contabile disponibile, il valore complessivo netto del Fondo era pari ad euro 322.112.962 (trecentoventidue milioni centododici mila novecentosessantadue/00). Il patrimonio del Fondo era suddiviso in 1.454.927 quote di eguale valore e che conferiscono i medesimi diritti. Il valore nominale delle quote è pari ad euro 250,00 (duecentocinquanta/00). Il valore netto unitario delle quote al 31 dicembre 2012 era pari ad euro 221,395.

4.2 Alla medesima data, il totale delle attività del Fondo era pari ad euro 447.479.551 (quattrocentoquarantasette milioni quattrocento settantannove mila cinquecentocinquantuno). Di seguito, si rappresenta schematicamente la composizione delle attività del Fondo al 31 dicembre 2013.

COMPOSIZIONE ATTIVITA' DEL FONDO



Nella voce "Altro" sono ricomprese le "Altre Attività" di cui alla situazione patrimoniale del rendiconto al 31 dicembre 2013.

4.3 Con riferimento al grado di concentrazione degli immobili locati si segnala che la società Mediamarket S.p.A. è conduttore di n. 7 immobili su 24 complessivamente detenuti dal Fondo - pari a circa il 30% in termini di numero e a circa il 27% in termini di valore, per un canone complessivo generato di circa Euro 6,19 milioni, pari al 28% dei canoni complessivi relativi all'intero Fondo (Euro 22,31 milioni).

4.4 Dalla sua costituzione e fino al 31 dicembre 2013, data di riferimento dell'ultimo rendiconto contabile disponibile, il Fondo ha effettuato le seguenti operazioni di investimento diretto in beni immobili, diritti reali immobiliari ovvero partecipazioni in società immobiliari.

- ✓ In data 29 dicembre 2010 è stata finalizzata l'acquisizione di un complesso immobiliare ad uso logistico-distributivo in Trezzo sull'Adda (Mi), viale Lombardia 80.

L'immobile, che ha una superficie lorda di oltre 25.000 mq. ed insiste su un lotto avente una superficie territoriale di oltre 66 mila mq., è interamente locato alla società Comprabene S.p.A. del Gruppo Lombardini, primario operatore nel campo della Grande Distribuzione, ed è situato in un'area a vocazione logistico-industriale, grazie all'inserimento lungo il "corridoio 5 - Lisbona/Kiev" e alla vicinanza con lo svincolo dell'autostrada A4.

L'operazione, conclusa al prezzo complessivo di 13,95 milioni di euro, prevedeva un possibile ampliamento dell'immobile di circa 8 mila mq., sulla base delle esigenze del conduttore, i cui termini di utilizzo vennero regolati in sede contrattuale.

Su richiesta del conduttore è stato realizzato un edificio di circa 10.000 mq, in adiacenza a quello esistente con fine dei lavori di ampliamento lo scorso 31 dicembre 2013.

Il valore di mercato al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 20.581.000 (ventimilionicinquecentottantunmila/00). Si è verificato un incremento di valore rispetto al primo semestre del 2013 dovuto alla chiusura dei lavori di ampliamento dell'edificio logistico e alla decorrenza del nuovo contratto di locazione a partire da gennaio 2014 con un'importante società della grande distribuzione alimentare. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile Trezzo sull'Adda (Mi), Viale Lombardia 80	
Ubicazione	Trezzo sull'Adda, Viale Lombardia 80
Caratteristiche	Immobile ad uso logistico
Data di costruzione	1976
Superficie lorda	33.757 mq.
Destinazione d'uso	Logistico-Distributivo
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 13.950.000,00 – 29 dicembre 2010
Controparte venditrice	DOSS S.p.A. (Gruppo Lombardini)
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 7,9 milioni 2012: € 33.910 2011: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in 9 anni ed è rinnovabile per ulteriori sei anni
Conduttori	LDD S.p.A.

Importo canone di locazione su base annua	€ 1.236.612
Scadenza del contratto di locazione	31 marzo 2023 (primo break)
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

- ✓ In data 22 dicembre 2010 è stata finalizzata l'acquisizione di un immobile ad uso commerciale sito in Milano, viale Certosa 29 a breve distanza da importanti siti di sviluppo e riqualificazione quali "Il Portello" e "City Life".

L'immobile, di recentissima ristrutturazione, ha una superficie totale di circa 9.300 mq, oltre a 235 posti macchina, è interamente utilizzato da Mediamarket S.p.A. con insegna "Saturn", leader in Italia nella vendita di elettronica di consumo.

L'operazione, che è stata conclusa al prezzo complessivo di 27,2 milioni di euro, comprende anche la licenza per l'esercizio dell'attività commerciale.

Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 25.617.000 (venticinquemilioneiseicentodiciassettemila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Milano, Viale Certosa 29	
Ubicazione	Milano, Viale Certosa 29
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1971 (importante ristrutturazione effettuata nel corso del 2010)
Superficie lorda	11.342 mq.
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 26.380.000,00 – 22 dicembre 2010
Controparte venditrice	Immobiliare Commerciale XXVI S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 0 2011: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in 6 anni ed è rinnovabile per ulteriori sei anni
Conduttore	Edil Future S.r.l. e utilizzato da Saturn
Importo canoni di locazione su base annua	€ 1.722.943,74
Scadenza dei contratti di locazione	21 dicembre 2016 (primo sessennio)

Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

- ✓ In data 17 dicembre 2009 è stata finalizzata l'acquisizione di un immobile ad uso commerciale sito in Ferrara interamente locato alla società Edil Future S.r.l., di proprietà del Fondo, ed utilizzato da Mediamarket S.p.A., per un totale di euro 8.618.750,00 (ottomilioneisecentodiciottomilasettecentocinquanta/00), al netto IVA. Il valore di mercato al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 8.972.000 (ottomilioneinovecentosettantaduemila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

In data 22 febbraio 2010, la società Edil Future S.r.l. ha acquistato il ramo d'azienda esercitato nell'immobile sito in Ferrara, già di proprietà del Fondo.

Immobile Ferrara, Via Roffi	
Ubicazione	Ferrara, Via Roffi n.6
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	2000
Superficie lorda	4.538 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 8.618.750,00 – 17 dicembre 2009
Controparte venditrice	Tresor S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 59.130 2012: € 213.561 2011: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	La durata del contratto è stabilita in 9 anni ed è rinnovabile per ulteriori sei anni
Conduttore	Edil Future S.r.l. e utilizzato da Mediaworld
Importo canone di locazione su base annua	€ 714.240,00
Scadenza del contratto di locazione	16 Dicembre 2018
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%



- ✓ In data 30 settembre 2008 è stata finalizzata l'acquisizione di due immobili ad uso uffici siti in Milano e interamente locati a primario gruppo assicurativo, per un totale di euro 52.277.000,00 (cinquantaduemilioniduecentosettantasettemila/00), al netto IVA. Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 42.477.000 (quarantaduemilioniquattrocentoquarantasettemila/00). Di seguito viene fornita, per ciascun immobile, la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Largo Tazio Nuvolari	
Ubicazione	Milano, Largo Tazio Nuvolari n. 1
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	2001
Superficie lorda	15.505 mq – 8.443 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 44.800.000,00 – 30 settembre 2008
Controparte venditrice	Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR S.p.A. per nome e per conto del Fondo Catullo
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 12.194 2012: € 20.916 2011: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttore	Cattolica Services S.c.p.A.
Importo canone di locazione su base annua	€ 2.425.000,00
Scadenza del contratto di locazione	31 Gennaio 2018
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

Immobile Milano, Via Inverigo	
Ubicazione	Milano, Via Inverigo n. 4/6
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1962
Superficie lorda	4.201 mq
Destinazione d'uso	Uffici

Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 7.477.000,00 – 30 settembre 2008
Controparte venditrice	Finanziaria Internazionale Alternative Investment SGR S.p.A. per nome e per conto del Fondo Catullo
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 12.870 2012: € 1.520 2011: € 0
Tasso di occupazione	28% (indennità di occupazione)
Tipologia del contratto di locazione	Indennità di occupazione
Conduttore	Cattolica Services S.c.p.A.
Importo canone di locazione su base annua	€ 90.000,00
Scadenza del contratto di locazione	17 Dicembre 2012. Attualmente il conduttore è in indennità di occupazione.
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	72%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 72% 2012: 0% 2011: 0%

- ✓ In data 15 luglio 2008 è stata finalizzata l'acquisizione di un immobile ad uso commerciale sito in Marcon (Venezia) per un controvalore di euro 9.400.000,00 (novemilioniquattrocentomila/00). Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 7.342.000 (settemilionitrecentoquarantaduemila/00). A dicembre 2013 sono stati rilasciati circa 2.200 mq e si ricerca un nuovo conduttore per la media superficie sfitta. Inoltre, è stato rinegoziato il canone (ribassato del 21%) con un altro conduttore a fronte della rinuncia di disdetta da parte dello stesso. Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Marcon (Ve), Via Mattei	
Ubicazione	Marcon (Ve), Via Mattei n. 9
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	2002
Superficie lorda	11.720 mq – 4.725 mq. senza aree esterne
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 9.400.000,00 – 31 luglio 2008
Controparte venditrice	Lusigest S.p.A.



Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 4.284,00 2012: € 0 2011: € 2.484,00
Tasso di occupazione	53%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Edil Future S.r.l. e utilizzato da Maxi Zoo e Oviessa
Importo canone di locazione su base annua	€ 365.722,00
Scadenza del contratto di locazione	31 luglio 2014
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	47%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 47% 2012: 0% 2011: 0%

- ✓ In data 18 giugno 2008 è stato perfezionato l'acquisto del 100 (cento) % delle quote della Società immobiliare Edil Future S.r.l., proprietaria di un immobile ad uso commerciale sito in Marcon (Venezia), per un investimento complessivo pari a circa euro 7.500.000,00 (settemilionicinquecentomila/00). In data 10 luglio 2008, Edil Future S.r.l. ha ceduto l'immobile al Fondo. Il valore dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 8.183.000 (ottomilionicentottantatremila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Marcon (Ve), Via Mattei	
Ubicazione	Marcon (Ve), Via Mattei n. 5
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	2008
Superficie lorda	9.460 mq – 4.380 senza aree esterne
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 8.100.000,00 – 10 luglio 2008
Controparte venditrice	Nikolson B.V. (socio di maggioranza)
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 19.225,00 2011: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Edilfuture S.r.l., utilizzato da Mondo Convenienza

Importo canone di locazione su base annua	€ 584.027,00
Scadenza del contratto di locazione	31 Luglio 2014
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

- ✓ In data 12 dicembre 2007 è stata conclusa un'operazione di investimento avente ad oggetto l'acquisto da parte del Fondo di 5 (cinque) immobili a destinazione commerciale siti in Milano, Erbusco (BS), Parma, Brescia e Cinisello Balsamo (MI), il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari a circa euro 61.500.000,00 (sessantunomilionicinquecentomila/00). Il valore di mercato degli immobili al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 54.474.000(cinquantaquattromilioniquattrocentosettantaquattromila/00). Di seguito viene fornita, per ciascun immobile, la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Pitteri	
Ubicazione	Milano, via Pitteri n. 84
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1999
Superficie lorda	4.341 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 13.225.000,00 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 6.754 2011: € 7.230
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni
Conduttori	Mediamarket S.p.A.
Importo canone di locazione su base annua	€ 818.500,00
Scadenza del contratto di locazione	31 ottobre 2016
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0%

	2011: 0%
--	----------

Immobile Erbusco (BS), Via Rovato

Ubicazione	Erbusco (BS), Via Rovato n. 44
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1995
Superficie lorda	4.720 mq. - 4.270 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 7.924.000,00 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 0 2011: € 839
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni
Conduttore	Mediamarket S.p.A.
Importo canone di locazione su base annua	€ 486.874,00
Scadenza del contratto di locazione	31 ottobre 2016
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

Immobile Parma, P.za Balestrieri

Ubicazione	Parma, P.za Balestrieri
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	2001
Superficie lorda	4.301 mq
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 10.548.000,00 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.

Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 0 2011: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni
Conduttore	Mediamarket S.p.A.
Importo canone di locazione su base annua	€ 648.097,00
Scadenza del contratto di locazione	31 ottobre 2016
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

Immobile Brescia, Via Orzinuovi

Ubicazione	Brescia, via Orzinuovi n. 90/D
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1989
Superficie lorda	4.260 mq. – 3.839 mq. senza aree esterne
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 7.437.000,00 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Metro FIM S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 0 2011: € 8.172
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni
Conduttore	Mediamarket S.p.A.
Importo canone di locazione su base annua	€ 460.580,00
Scadenza del contratto di locazione	31 ottobre 2016
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

Immobile Cinisello Balsamo (MI), Viale Fulvio Testi	
Ubicazione	Cinisello Balsamo (MI), Viale Fulvio Testi n. 210
Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1966
Superficie lorda	11.360 mq. - 7.032 mq. senza aree esterne
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 22.366.000,00 – 12 dicembre 2007
Controparte venditrice	Mediamarket S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 0 2011: € 0
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni
Conduttore	Mediamarket S.p.A.
Importo canone di locazione su base annua	€ 1.352.428,00
Scadenza del contratto di locazione	31 ottobre 2016
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

- ✓ In data 14 novembre 2007 è stato acquistato un immobile sito in Milano, Via Castellanza il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 18.716.200,00 (diciottomilionisettecentosedicimiladuecento/00). Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 17.213.000 (diciassettemilioniduecentotredicimila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Castellanza	
Ubicazione	Milano, via Castellanza n. 11
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1985
Superficie lorda	14.980 mq – 13.047 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà

Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 18.716.200,00 – 14 novembre 2007
Controparte venditrice	ARES S.a.s. di ARES MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 29.787 2012: € 16.067 2011: € 23.020
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata del contratto è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttore	Reply Group
Importo canone di locazione su base annua	€ 1.224.513,00
Scadenza del contratto di locazione	31 marzo 2019
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 0%

- ✓ In data 8 giugno 2007 è stato concluso un contratto di acquisto dell'immobile sito in Milano, Via Stephenson, al prezzo complessivo di euro 15.498.500,00 (quindicimilioniquattrocentonovantottomilacinquecento/00) al netto dell'IVA. Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 14.556.000 (quattordicimilionicinquecentocinquantesemila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Stephenson	
Ubicazione	Milano, via Stephenson n. 94
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1982
Superficie lorda	26.964 mq - 19.995 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 15.498.500,00 - 8 giugno 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 487.688 2012: € 44.358,42 2011: € 49.034
Tasso di occupazione	60%

Tipologia dei contratti di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	principali conduttori: Quadriga Italia S.p.A., Gefco Italia S.p.a, Neuman & Esser Italia e Caimi Elevatori S.r.l.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 685.940,00
Scadenza dei contratti di locazione	scadenze comprese tra il 2015 e il 2022: - 0% nel corso del 2014; - 21% nel corso del 2015 - 10% nel corso del 2016 - 69% tra il 2017 e il 2022.
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	40%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 40% 2012: 34% 2011: 15%

- ✓ In data 12 aprile 2007 è stata conclusa un'operazione di investimento avente ad oggetto l'acquisto da parte del Fondo di 4 (quattro) immobili ad uso uffici, 1 (uno) dei quali sito in Roma e 3 (tre) in Milano.

Immobile sito in Roma, via dei Berio n. 91/97, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 12.045.000,00 (dodicimilioniquarantacinquemila/00). Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 10.238.000 (diecimilioniduecentotrentottomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Roma, Via Berio	
Ubicazione	Roma, via Berio n. 91/97
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1977
Superficie lorda	21.386 mq – 15.982 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 12.045.000,00 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 156.784 2012: € 42.917 2011: € 386.432
Tasso di occupazione	93%
Tipologia dei contratti di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni, tranne un contratto che prevede una durata di 9 anni, rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	principali conduttori: Call&Call S.p.A e Space Engineering

	S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 770.376,00
Scadenza dei contratti di locazione	Scadenze comprese tra il 2016 e il 2018: - 85% nel corso del 2016; - 15% tra il 2017 e il 2018.
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	7%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 7% 2012: 1% 2011: 1%

Immobile sito in Milano, via Ramusio n. 1, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 10.312.500,00 (diecimilionitrecentododicimilacinquecento/00). Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 8.898.000 (ottomilionioctocentonovantottomila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Ramusio	
Ubicazione	Milano, via Ramusio n. 1
Caratteristiche	Immobile ad uso Uffici
Data di costruzione	1985
Superficie lorda	18.167 mq – 15.321 mq. senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 10.312.500,00 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 157.073 2012: € 13.907 2011: € 37.853
Tasso di occupazione	60%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttore	Istituto Europeo di Oncologia
Importo canone di locazione su base annua	€ 617.159,00
Scadenza del contratto di locazione	31 maggio 2017
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	40%

Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 40% 2012: 43% 2011: 43%
---	-------------------------------------

Immobile sito in Milano, via Patecchio n. 2, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 11.795.800,00 (undicimilionisettecentonovantacinquemilaottocento/00). Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 7.854.000 (settemilionioctococinquantaquattromila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Patecchio	
Ubicazione	Milano, via Patecchio n. 2
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1985
Superficie lorda	17.508 mq – 14.527 senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 11.795.800,00 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Jupiter 7 S.a.s. di Jupiter Italy MP S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 29.198 2012: € 17.281 2011: € 91.314
Tasso di occupazione	24%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Nexteria, Team Company, Impresa Verde
Importo canoni di locazione su base annua	€ 123.575,00
Scadenza dei contratti di locazione	32% delle scadenze nel 2017
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	76%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 76% 2012: 70% 2011: 79%

Immobile sito in Milano, via Gallarate n. 184, il cui prezzo di acquisto complessivo, al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 17.250.000,00 (diciassettemilioniduecentocinquantamila/00). Il valore di mercato dell'immobile al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 13.842.000 (tredicimilionioctococinquantaquattromila/00). Di seguito viene fornita la scheda illustrativa delle principali caratteristiche.

Immobile Milano, Via Gallarate	
Ubicazione	Milano, via Gallarate n. 184
Caratteristiche	Immobile ad uso Uffici
Data di costruzione	1968
Superficie lorda	10.676 mq – 8.927 senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 17.250.000,00 - 12 aprile 2007
Controparte venditrice	Cerep Gallarate S.r.l
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 174.871 2012: € 42.157 2011: € 234.740
Tasso di occupazione	60%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	KIA Motors Italy Company S.p.A; garmin Italia S.p.A
Importo canoni di locazione su base annua	€ 729.325,00
Scadenza dei contratti di locazione	100% delle scadenze tra il 2017 e il 2019
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	40%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 40% 2012: 50% 2011: 50%

- ✓ In data 21 dicembre 2006 è stato acquistato ad un controvalore di euro 14.450.000,00 (quattordicimilioniquattrocentocinquantamila/00) al netto di IVA, a seguito di procedura competitiva indetta dalla società Redilco Real Estate S.p.A., proprietaria dello stesso, un immobile ad uso logistico situato in San Giuliano Milanese, interamente locato a primaria società. Nel biennio 2011/2012 sono stati effettuati i lavori di ristrutturazione e riconversione dei fabbricati esistenti con contestuale cambio di destinazione d'uso da industriale a commerciale. L'attività di commercializzazione, intrapresa congiuntamente ai lavori di trasformazione, ha permesso di locare il 100% degli spazi del complesso, e tra marzo e settembre 2012 hanno aperto al pubblico tutte le attività commerciali. Il valore di mercato al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 16.916.000 (sedecimilioninovecentosedicimila/00). Di seguito, viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile San Giuliano Milanese, via Po	
Ubicazione	San Giuliano Milanese – via Po 13/15/17/19

Caratteristiche	Immobile ad uso commerciale
Data di costruzione	1981 – rinnovato completamente nel 2011
Superficie lorda	31.518 mq – 8.930 mq. senza aree esterne
Destinazione d'uso	Commerciale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 14.450.000,00 - 21 dicembre 2006
Controparte venditrice	Redilco Real Estate S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 36.230 2012: € 4.235.948 2011: € 5.695.532
Tasso di occupazione	100%
Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 9 ed è rinnovabile per ulteriori 9 anni
Conduttori	Edilfuture S.r.l., utilizzato da Pittarello, Jysk, Arcaplanet, Norauto, Calzedonia, Euronics, Risparmio Casa, Sapore di Mare
Importo canoni di locazione su base annua	€ 1.102.648,00
Scadenza dei contratti di locazione	100% delle scadenze tra il 2020 e il 2021
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	0%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 0% 2012: 0% 2011: 100%

- ✓ In data 29 maggio 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in Venezia Lido. Il prezzo di acquisto complessivo delle unità non compravendute, comprensivo degli oneri sostenuti per la ristrutturazione/valorizzazione ed al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 10.987.435,71 (diecimilioninovecentottantasettemilaquattrocentotrentacinque/71). Il valore di mercato al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 7.342.000 (settemilionitercentoquarantaduemila/00).L'immobile precedentemente adibito a convento è stato soggetto ad interventi di ristrutturazione svolti direttamente dal venditore, con il rilascio da parte del Comune di Venezia del Certificato di abitabilità in data 4 novembre 2008. In particolare, sono state realizzate 45 (quarantacinque) unità abitative e relativi posti auto. Nel corso dell'anno 2008 sono stati venduti 2 (due) appartamenti e 1 (uno) posto auto; nel corso dell'anno 2009 sono stati venduti 2 (due) appartamenti con relativi posti auto; nell'anno 2010 è stato venduto 1 (uno) appartamento con posto auto; nell'anno 2011 sono stati venduti 4 (quattro) appartamenti con relativi posti auto; nell'anno 2012 sono stati venduti 2 (due) appartamenti con relativi posti auto. L'ammontare complessivo delle compravendite effettuate è pari a Euro 3.197.000. Residuano, quindi, 34 (trentaquattro) appartamenti e 35 (trentacinque) posti auto; si prevede di completare l'attività di commercializzazione entro la fine dell'anno 2018. Nel corso dell'anno 2013 è ceduta un'unità

residenziale e un posto auto relativo per un valore di euro 260.000. Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile Venezia Lido, Via della Droma	
Ubicazione	Venezia Isola del Lido, via della Droma n.49
Caratteristiche	Residenziale
Data di costruzione	2008
Superficie lorda	3.230 mq
Destinazione d'uso	Residenziale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 10.987.435,71– 29 maggio 2006
Controparte venditrice	Immobiliare San Trovaso S.r.l.

- ✓ In data 27 aprile 2006 è stato concluso un contratto definitivo di acquisto di un immobile ad uso direzionale sito in Milano, Via Grosio. L'immobile, realizzato all'inizio degli anni '80, è stato acquisito ad un valore complessivo, al netto dell'IVA, pari ad euro 9.250.000,00 (novemilioniduecentocinquantamila/00). Il valore di mercato al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 10.945.000 (diecimilioninovecentoquarantacinquemila/00). Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Immobile Milano, Via Grosio	
Ubicazione	Milano, via Grosio n.10/8
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1983
Superficie lorda	10.975 mq – 7.569 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 9.250.000,00 – 27 aprile 2006
Controparte venditrice	Gestioni Mobiliari e Immobiliari S.p.A.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 95.000 2012: € 206.994 2011: € 93.670
Tasso di occupazione	91%

Tipologia del contratto di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Principali conduttori: Sun System S.p.A., Valassis S.r.l. e Qiagen S.p.A.
Importo canoni di locazione su base annua	€ 685.743,00
Scadenza dei contratti di locazione	Scadenze comprese tra il 2014 e il 2019: - 1% nel corso del 2014; - 51% nel corso del 2015; - 48% tra il 2016 e il 2019.
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	9%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 9% 2012: 9% 2011: 9%

✓ In data 24 aprile 2006 è stato stipulato un contratto di acquisto di un immobile ad uso residenziale sito in Livorno. Il prezzo di acquisto complessivo, al 31 dicembre 2012, delle unità non compravendute, comprensivo degli oneri sostenuti per la ristrutturazione/valorizzazione ed al netto dell'IVA, è stato pari ad euro 2.843.558,25 (duemilioniottocentoquarantatremilacinquecentocinquantotto/25); il valore di mercato, alla stessa data, era pari ad euro 1.913.000,00 (unmilionevecentotredicimila/00). L'immobile risale agli anni '60 ed era precedentemente adibito a scuola. A seguito dell'intervento edilizio, svolto da parte del venditore ed ultimato alla fine del 2007, con un esborso complessivo pari a euro 2.000.000,00 (duemilioni/00), sono state realizzate 30 (trenta) unità abitative e relativi box e posti auto e 7 (sette) unità ad uso ufficio. Nel corso dell'anno 2012 sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione al fine di trasformare il primo piano, che in precedenza ospitava 6 (sei) unità a destinazione uffici in 7 (sette) unità a destinazione residenziale. Di seguito viene riportato un dettaglio dell'attività di vendita svolta:

- anno 2007: 26 (ventisei) unità abitative, 5 (cinque) box, 20 (venti) posti auto e 3 (tre) posti moto;
- anno 2008: 1 (uno) unità abitativa e 1 (uno) box;
- anno 2009: 1 (uno) posto auto e 1 (uno) posto moto;
- anno 2010: 1 (una) unità abitativa, 1 (uno) box, 2 (due) posti auto;
- anno 2011: 1 (una) unità abitativa, 1 (uno) posto auto;
- anno 2012: -
- anno 2013: -

L'ammontare complessivo delle compravendite effettuate è pari a Euro 5.425.700,00 (cinquemilioniquattrocentoventicinquemilasettecento/00). Residuano, quindi, 8 (otto) appartamenti, 2 (due) box, 4 (quattro) posti auto, 5 (cinque) posti moto e 2 (due) unità ad uso ufficio; si prevede di completare l'attività di commercializzazione entro la fine dell'anno 2014. Il valore di mercato al 31 dicembre 2013 era pari ad euro 1.786.800 (unmilionesettecentottantaseimilaottocento/00). Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche dell'immobile.

Ubicazione	Livorno, via Francesco Crispi n. 50
Caratteristiche	Immobile residenziale
Data di costruzione	completa ristrutturazione terminata nel 2007 – ultimati i lavori di trasformazione di unità ad uso uffici
Superficie lorda	775 mq (unità non ancora dismesse)
Destinazione d'uso	Residenziale
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 2.843.558,25 – 24 aprile 2006
Controparte venditrice	I.A.R.I.C.O. S.r.l.

- ✓ In data 4 aprile 2006 è stato perfezionato il contratto di acquisto, dalle società del gruppo AXA, AS Gard Real Estate Private Equity S.r.l. ed SPE Office S.r.l., dell'intero capitale sociale della Repe Italia 1 S.r.l., società immobiliare proprietaria di 2 (due) edifici, destinati ad uso ufficio, denominati "Athena" ed "Ares", ubicati in Milano. Il prezzo di acquisto della partecipazione è stato pari ad euro 12.356.546,00 (dodicimilioneccentocinquantaseimilacinquecentoquarantasei/00). Il valore degli immobili di proprietà della Repe Italia 1 S.r.l. era pari ad euro 60.100.000,00 (sessantamilionicentomila/00) e gli stessi sono interamente locati a conduttori di primaria importanza. Nel corso del 2008 gli immobili sono stati ceduti dalla società Repe Italia 1 S.r.l. al Fondo, che è altresì subentrato nel finanziamento ipotecario di euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni/00) già in carico alla stessa società. In data 1° aprile 2010, l'assemblea di Repe Italia 1 S.r.l. ha deliberato la liquidazione volontaria della società. Il valore di mercato al 31 dicembre 2012 di tali immobili era pari ad euro 60.043.000 (sessantamilioniquarantatremila/00). Nel dicembre 2012, il conduttore dell'immobile ha rilasciato gli spazi e pertanto tutto il fabbricato risulta attualmente vuoto. Si segnala a tale riguardo che i lavori di valorizzazione previsti per l'anno 2014 sono conseguenza di un importante accordo con una primaria società internazionale, con cui è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione per tutto l'immobile (7.600 mq., ad esclusione di uno spazio commerciale al piano terra), al fine di realizzare la nuova sede direzionale per l'Italia, con decorrenza gennaio 2015. Di seguito viene fornita una scheda illustrativa delle principali caratteristiche degli immobili.

Immobile Milano, Via Tortona - Palazzo "ARES"	
Ubicazione	Milano, via Tortona n. 33
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1982
Superficie lorda	20.641 mq - 17.956 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso

Costo e data di acquisto	€ 25.100.000,00 - 4 aprile 2006
Controparte venditrice	AXA, AS Gard Real Estate Private Equity S.r.l. ed SPE Office S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 0 2012: € 0 2011: € 121.397
Tasso di occupazione	0%
Tipologia del contratto di locazione	-
Conduttore	-
Importo canoni di locazione su base annua	-
Scadenza del contratto di locazione	-
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	100%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 100% 2012: 0% 2011: 0%

Immobile Milano, Via Tortona - Palazzo "ATHENA"

Ubicazione	Milano, via Tortona n. 33
Caratteristiche	Immobile ad uso uffici
Data di costruzione	1982
Superficie lorda	28.231 mq - 24.526 mq senza aree esterne
Destinazione d'uso	Uffici
Stato giuridico	Piena proprietà
Stato urbanistico	Conforme alla destinazione d'uso
Costo e data di acquisto	€ 35.000.000,00 - 4 aprile 2006
Controparte venditrice	AXA, AS Gard Real Estate Private Equity S.r.l. e SPE Office S.r.l.
Costi di manutenzione e ristrutturazione sostenuti negli ultimi 3 anni	2013: € 176.358 2012: € 465.452 2011: € 168.603
Tasso di occupazione	40%
Tipologia dei contratti di locazione	la durata dei contratti è stabilita in anni 6 ed è rinnovabile per ulteriori 6 anni
Conduttori	Willis Italia S.p.A., BIC Italia S.p.A. e altri
Importo canoni di locazione su base annua	€ 1.108.811
Scadenza dei contratti di locazione	scadenze comprese tra 2014 e 2018:

	- 2% nel 2014 - 98% tra il 2017e il 2019
Incremento % previsto dal contratto	ISTAT
Incidenza dello sfitto sulla superficie	60%
Incidenza dello sfitto sulla superficie nel corso degli ultimi 3 anni	2013: 60% 2012: 20% 2011: 16%

- ✓ In data 24 novembre 2008, il Fondo ha costituito la società di diritto lussemburghese, Dire SARL, mediante il versamento di euro 50.000,00 (cinquantamila/00) a titolo di capitale sociale. La società ha ad oggetto l'acquisto, la vendita, la detenzione e la gestione di partecipazioni, anche di controllo, in società lussemburghesi o estere che, a loro volta, hanno quale oggetto esclusivo l'acquisto, la vendita e la locazione, il possesso e la gestione di beni immobili e/o diritti reali di godimento su beni immobili, prevalentemente ad uso non residenziale. La società detiene una partecipazione nella OPCl di diritto francese "*Technical Property Fund 1*", le cui caratteristiche sono descritte al successivo paragrafo 4.5.
- ✓ Alla data del 31 dicembre 2013, il Fondo detiene, in virtù di un'operazione di acquisto avviata in data 17 luglio 2008:
 - 638.090 (seicentotrentottomilanovanta/00) azioni di EPL SAS, société par actions simplifiée di diritto francese, già denominata EP1 SAS, pari al 10 (dieci) % delle azioni complessive, per un controvalore di euro 7.960.000,00 (settemilioneinovecentosessantamila/00);
 - 10.900 (diecimilanovecento/00) obbligazioni subordinate emesse da EP Finance, société par actions simplifiée di diritto francese interamente controllata da EPL, per un controvalore di euro 7.630.000,00 (settemilioneiseicentotrentamila/00).

EPL SAS è proprietaria, attraverso società dalla medesima controllate, di 6 (sei) immobili ad uso uffici localizzati in Francia, 5 (cinque) nell'area di Parigi e 1 (uno) sito a Marsiglia.

4.5 Alla data del 31 dicembre 2013 il Fondo ha effettuato i seguenti investimenti in Organismi d'Investimento Collettivo del Risparmio e *limited partnership* immobiliari:

- ✓ in data 23 dicembre 2008, il Fondo ha acquistato dal Fondo "*Portfolio Immobiliare Crescita*", istituito e gestito dalla SGR, 215 quote della *limited partnership* di diritto inglese denominata "*Rockspring Pan European Property Limited Partnership*", al prezzo di acquisto provvisorio di euro 22.638.210,00 (ventiduemilioneiseicentotrentottomiladuecentodieci/00). Nel corso del 1° semestre del 2009 è stato effettuato l'aggiustamento del prezzo corrisposto che ha portato ad una riduzione del prezzo di euro 2.433.155,00 (duemilioniquattrocentotrentatremilacentocinquantacinque/00). Pertanto, il prezzo complessivo di acquisto risulta pari ad euro 20.205.055,00 (ventimilioneiduecentocinquemilacinquantacinque/00). *Rockspring Pan European Property Limited Partnership* ha quale prevalente obiettivo di investimento gli immobili a reddito nel settore direzionale e commerciale;
- ✓ in data 24 novembre 2008 il Fondo ha sottoscritto, per il tramite della società lussemburghese DIRE Sarl, azioni della *Société de Placement a Prépondérance Immobiliare à Capital Variable* ("SPPICAV") di diritto francese denominata "*Technical Property Fund 1*", il cui scopo è rappresentato dalla gestione attiva di un portafoglio di immobili a reddito situati in Francia, principalmente utilizzati come uffici e centrali telefoniche e prevalentemente locati a società del gruppo France Telecom. L'investimento in azioni della predetta società ammonta complessivamente ad euro 33.000.000,00 (trentatremilioni/00), interamente versati;
- ✓ in data 19 agosto 2008 il Fondo ha sottoscritto quote del fondo immobiliare di tipo chiuso denominato "*Umbria - Comparto Monteluce*" gestito dalla Società medesima, il cui scopo è

rappresentato dallo sviluppo e dismissione di immobili ad uso residenziale per un controvalore complessivo pari ad euro 10.143.223,00 (diecimilionicentoquarantatremiladuecentoventitre/00);

- ✓ in data 31 luglio 2008 il Fondo ha sottoscritto quote del fondo immobiliare di tipo chiuso denominato "Scarlatti", gestito da Generali Properties SGR, il cui scopo è rappresentato dalla dismissione di immobili ad uso uffici, per un controvalore complessivo pari ad euro 25.071.940,00 (venticinquemilionisettantunomilanovecentoquaranta/00), interamente versati;
- ✓ in data 22 settembre 2006 il Fondo ha sottoscritto un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento nella *limited partnership* di diritto inglese e attiva in Portogallo denominata "*Rockspring Portuguese Property Partnership*", che ha quale prevalente obiettivo di investimento gli immobili a reddito nel settore direzionale e commerciale, per un ammontare complessivo pari ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00);
- ✓ in data 30 giugno 2006 il Fondo ha sottoscritto quote del *fond commun de placement* di diritto lussemburghese denominato "*AVIVA Central European Property Fund*", il cui scopo è rappresentato dalla gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, direzionale e logistico situati nei principali Paesi dell'Europa dell'Est (in particolare Repubblica Ceca, Ungheria e Polonia), per un ammontare complessivo pari ad euro 5.000.000,00 (cinquemilioni/00);
- ✓ in data 16 agosto 2005 il Fondo ha sottoscritto un contratto finalizzato a regolamentare l'investimento nella *limited partnership* di diritto inglese denominata "*The Rockspring German Retail Box Fund*", il cui scopo è rappresentato dalla costituzione e dalla successiva gestione attiva di un portafoglio di immobili destinati ad uso commerciale, situati in Germania, per un ammontare complessivo pari ad euro 15.000.000,00 (quindicimilioni/00).

La seguente tabella riepiloga le principali caratteristiche degli investimenti effettuati dal Fondo al 31 dicembre 2013 in OICR esteri e *limited partnership*.

Denominazione e tipologia	Data di sottoscrizione	Tipologia di sottoscrittore	Impegni complessivi	Ultimo valore della quota disponibile	Politica di investimento
Rockspring PanEuropean Property Limited Partnership <i>limited partnership</i> di diritto inglese	23 dicembre 2008	investitori qualificati	€ 20.205.055,00	€ 8.904.225,00 (valore al 31 dicembre 2013)	Immobili di tipo <i>core</i> , <i>core plus</i> e <i>value added</i> nell'area Euro
Technical Property Fund 1 Société de Placement a Prépondérance Immobiliare à Capital Variable	24 novembre 2008	investitori qualificati	€ 33.000.000,00	€ 32.139.224,59 (valore al 31 dicembre 2013)	Immobili di tipo <i>core</i> , <i>core plus</i> ubicati in Francia
Umbria – Comparto Montelucre Fondo immobiliare chiuso	18 agosto 2008	investitori qualificati	€ 10.143.000,00	€ 8.194.995,00 (valore al 31 dicembre 2013)	Sviluppo e dismissione di immobili ad uso misto
Scarlatti Fondo immobiliare chiuso	31 luglio 2008	investitori qualificati	€ 21.271.489,00	€ 18.393.771,00 (valore al 31 dicembre 2013)	Dismissione di immobili ad uso uffici di tipologia <i>core</i>
Rockspring Portuguese Property Partnership <i>limited partnership</i> di diritto inglese	22 settembre 2006	investitori qualificati	€ 4.967.928,00	€ 4.000,00 (valore al 31 dicembre 2013)	Immobili di tipo <i>core</i> , <i>core plus</i> e <i>value added</i> esclusivamente in Portogallo
AVIVA Central European Property fund	30 giugno 2006	investitori qualificati	€ 5.000.000,00	€ 2.583.333,00 (valore al 31 dicembre 2013)	Immobili a reddito, prevalentemente

Fond Commun de Placement				dicembre 2013)	commerciali e uso uffici, nell'Europa dell'Est
The Rockspring German Retail Box Fund <i>limited partnership</i> di diritto inglese	16 agosto 2005	investitori qualificati	€ 15.000.000,00	€ 9.839.000,00 (valore al 31 dicembre 2013)	Strutture commerciali in Germania

Per ulteriori informazioni riguardanti gli investimenti detenuti dal Fondo in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari nonché la tavola sulla distribuzione del valore corrente degli immobili per classi di valore, si rinvia alla relazione semestrale/al rendiconto annuale da ultimo pubblicato, disponibile al sito www.reim.bnpparibas.it

- 4.6 In seguito all'acquisto degli immobili dalla società controllata al 100 (cento) % Repe Italia 1 S.r.l., avvenuto in data 20 ottobre 2006, il Fondo si è accollato il finanziamento di euro 35.000.000,00 (trentacinquemilioni/00) già erogato alla società da Aareal Bank AG - Filiale Italia. Al fine di rendere il finanziamento più coerente con le caratteristiche del Fondo, contestualmente all'acquisto della società Repe Italia 1 S.r.l., il contratto di finanziamento è stato rinegoziato con scadenza il 3 aprile 2013. Nel corso dei primi mesi del 2013, è stata richiesta l'estensione della durata del finanziamento e sono state modificate le condizioni del contratto ipotecando anche l'immobile di Milano – Viale Certosa. Nella tabella sottostante le condizioni aggiornate del finanziamento:

<i>Linea di credito presso la AAREAL BANK AG-Filiale Italia</i>	
Ammontare del finanziamento	€ 35.000.000,00
Banca finanziatrice	Aareal Bank AG - Filiale Italia
Scadenza	3 aprile 2018 (estensione del finanziamento rispetto alla scadenza originaria del 3 aprile 2013)
Rimborso	in un'unica soluzione alla scadenza
Eventuale rimborso anticipato	il rimborso anticipato, totale o parziale, è consentito in corrispondenza di ogni scadenza degli interessi, con preavviso di almeno un mese e previo pagamento di un compenso omnicomprensivo pari agli eventuali <i>breakage costs</i>
Tasso di interesse	Euribor 3 mesi + 285 bps
Condizioni (<i>covenants</i>)	<i>Loan To Value</i> (LTV) < 50% <i>Interest Coverage Ratio</i> (ICR) > 120%
Garanzie	ipoteche sugli immobili per un importo pari ad € 81.800.000,00
Finalità	mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto degli immobili

Allo scopo di finanziare le attività di investimento in corso, il 5 agosto 2008 è stato firmato un contratto di finanziamento ipotecario concesso da Bayerische Landesbank-Milano per l'ammontare massimo di Euro 85.000.000,00 (ottantacinquemilioni/00). La seguente tabella illustra le condizioni del menzionato contratto di finanziamento.



<i>Linea di credito presso Bayern LB</i>	
Ammontare del finanziamento	€ 85.000.000,00
Banca finanziatrice	Bayerische Landesbank-Milano
Scadenza	5 agosto 2015
Rimborso	in un'unica soluzione alla scadenza, ovvero ad ogni scadenza degli interessi per quote allocate agli immobili dismessi
Eventuale rimborso anticipato	il rimborso anticipato, totale o parziale, è consentito in corrispondenza di ogni scadenza degli interessi, con preavviso di almeno 10 giorni e previo pagamento di un compenso omnnicomprensivo pari agli eventuali <i>breakage costs</i>
Tasso di interesse	Euribor 3 mesi + 80 bps
Garanzie reali	ipoteche sugli immobili per un importo pari ad € 170 milioni
Condizioni (<i>covenants</i>)	<i>Loan To Value (LTV) < 50%</i> <i>Interest Coverage Ratio (ICR) > 120%</i>
Finalità	mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto degli immobili

In relazione a tale contratto nell'anno 2009 (sulla base delle valutazioni di mercato degli immobili redatte dall'Esperto Indipendente) il parametro *Loan To Value (LTV)* non risultava rispettato. Pertanto, il Fondo in data 22 febbraio 2010, ha convenuto con il finanziatore una deroga alle menzionate condizioni e ha fornito in garanzia ipotecaria allo stesso anche l'immobile sito in Milano, Largo T. Nuvolari.

4.7 A copertura del rischio di oscillazione del tasso preso a base per il calcolo degli interessi dovuti per il menzionati finanziamenti, sono stati sottoscritti contratti derivati su tassi di interesse, la cui durata è correlata alla durata iniziale dei finanziamenti.

4.8 Le altre passività del Fondo al 31 dicembre 2013 sono le seguenti:

- debito d'imposta al 31 dicembre 2013 per euro 12.174 (dodicimilacentosettantaquattro/00), relativo a liquidazione IVA e ritenute d'acconto;
- ratei e risconti passivi per euro 2013: € 900.723 (novecentomilasettecentoventitre/00); costituiti da costi/oneri di competenza dell'esercizio inerenti alla gestione immobiliare, a interessi passivi su finanziamenti ipotecari ed a ricavi non di competenza dell'esercizio inerenti la gestione locativa;
 - altre passività per euro 4.453.692,00 (quattromilioniquattrocentocinquantatremilaseicentonovantadue/00), relative a:
 - debiti verso fornitori per euro 3.698.085 (tremilioneiseicentonovantottomilaottantacinque/00);
 - debiti diversi per euro 58.263,00; (cinquantottomiladuecentosessantatre/00);
 - debiti verso la Banca depositaria per Euro 19.529,00 (diciannovemilacinquecentoventinove/00);
 - depositi cauzionali contanti e relativi interessi maturati al termine dell'esercizio per complessivi euro 89.741,00 (ottantanovemilasettecentoquarantuno/00);
 - anticipi da inquilini per Euro 74,00 (settantaquattro/00);
 - accantonamento al fondo rischi e oneri relativo alla minusvalenza emersa dalla valutazione dell'Esperto Indipendente effettuata sulla società immobiliare DIRE Sarl per euro 588.000,00 (cinquecentottantottomila/00).



- 4.9 Con riferimento al periodo intercorrente tra la data di redazione del più recente documento contabile e quella di redazione della presente Parte II, non sono intervenuti eventi rilevanti da segnalare.
- 4.10 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto non vi sono procedimenti giudiziari o arbitrari pendenti che possano avere, o abbiano avuto di recente, effetti rilevanti sull'attività del Fondo.
- 4.11 Con riferimento all'attività di investimento e gestione di immobili, si ricorda che l'apprezzamento o il deprezzamento di valore del patrimonio del Fondo è essenzialmente legato all'andamento e alla volatilità del mercato immobiliare, nonché alla qualità tecnica ed alla redditività dei beni immobili detenuti direttamente o indirettamente dal Fondo, o dei quali il Fondo gestisce i diritti di godimento. Si possono, in particolare, registrare andamenti altalenanti del valore e della redditività in relazione, principalmente, a:
- fattori connessi con l'evoluzione del ciclo del settore immobiliare, influenzati dall'andamento della congiuntura economica nazionale ed internazionale;
 - fattori specifici del settore, come ad esempio variazioni di fiscalità immobiliare;
 - fattori legati a situazioni locali, come ad esempio modifiche delle politiche di assetto del territorio;
 - fattori strettamente connessi alla redditività dell'immobile, determinati ad esempio da sofferenze nelle locazioni (sfitti, morosità);
 - fattori legati al rischio imprenditoriale connesso alle operazioni di sviluppo immobiliare.

In questo contesto, l'attività della SGR è finalizzata a ridurre al minimo gli effetti negativi di tali fattori, economici e di mercato, massimizzando invece le opportunità che possono essere colte sia nella fase di costituzione del portafoglio immobiliare (adottando, ad esempio, opportuni criteri di diversificazione tipologica e geografica degli investimenti), sia durante la gestione del Fondo (per gli effetti positivi della prevista politica di acquisizioni e cessioni immobiliari).

- 4.12 La fase recessiva dell'economia italiana iniziata nel 2011, si è accentuata nel corso del 2012. Infatti, l'anno si è chiuso con una caduta del prodotto interno lordo del -2,4%. Nel corso del 2013, la diminuzione del PIL dovrebbe attestarsi al -1,8% su base annua, con però un'inversione di tendenza nel corso del quarto trimestre. Infatti, la crescita del PIL su base trimestrale dovrebbe oscillare tra lo 0,1% e lo 0,2% per totalizzare a fine 2014 0,3% su base annua. Anche nel 2015, il PIL dovrebbe leggermente aumentare del 0,5%. Pertanto, la situazione economica resterà difficile per altri due anni.

Inoltre, la situazione sociale italiana rimane difficile. La disoccupazione, che ha raggiunto il 12,2% nel 2013, dovrebbe continuare ad aumentare fino al 12,7% per poi stabilizzarsi su quel livello a metà 2014. Al momento, non è ancora prevedibile una sua riduzione prima del 2015. Di riflesso, i consumi, calati maggiormente rispetto alla crisi del 2009, dovrebbero diminuire ancora per quasi tutto il 2014, sottolineando come la crisi economica resterà ancora difficile per le famiglie italiane.

- 4.13 Il volume degli investimenti in immobili commerciali nelle principali aree metropolitane europee (Londra, Parigi, Berlino, Monaco, Francoforte, Amburgo, Bruxelles, Madrid, Milano) ha raggiunto 56,6 miliardi di euro nel 2013, con un incremento del 25% rispetto allo stesso periodo di un anno prima. Gli investitori hanno prediletto per lo più il segmento degli uffici (74% del volume totale degli investimenti) che ha segnato un aumento del 22% rispetto al 2012. Il volume degli investimenti in uffici ha registrato un nuovo livello record dal 2009, soprattutto grazie alle grandi transazioni registrate durante l'ultimo trimestre dell'anno, mentre il volume degli investimenti in immobili commerciali ha segnato un aumento del 10% se confrontato con il 2012. Se il Regno Unito, la Germania e la Francia rappresentano ancora l'80% del mercato immobiliare europeo, gli investitori stanno mostrando un interesse sempre crescente per gli altri mercati immobiliari europei.

La ripresa del mercato degli investimenti in Italia, iniziata nei primi sei mesi dell'anno, è proseguita nella seconda parte dell'anno. Nell'anno appena chiuso si è registrato un volume di Euro 4,5 miliardi, come nel triennio 2009-2011. In particolare, è da notare come nel secondo semestre si sono registrate transazioni per un totale di Euro 2,8 miliardi. Il mercato italiano sta quindi tornando su dei livelli più elevati rispetto a quello del 2012.



5. *Conflitti di interessi e rapporti con parti correlate*

- 5.1 La SGR ha adottato specifiche misure finalizzate ad identificare e gestire le situazioni di conflitto di interesse che potrebbero sorgere tra la SGR e i fondi gestiti e i partecipanti agli stessi ovvero tra i clienti della SGR e i fondi e tra i diversi fondi. La politica di gestione dei conflitti di interesse adottata dalla SGR tiene in particolare considerazione, oltre che la struttura organizzativa e l'operatività caratteristica della SGR, la struttura e le attività dei soggetti appartenenti al Gruppo.
- 5.2 Al fine di individuare correttamente tutte le possibili situazioni di conflitto di interesse, la SGR ha effettuato una mappatura delle potenziali situazioni di conflitto in relazione ai servizi prestati ed ha previsto specifici presidi di controllo e compiti in capo alle funzioni aziendali coinvolte in ciascuna delle fattispecie di conflitto individuate.
- 5.3 La SGR è controllata al 100 (cento) % da BNP Paribas S.A.. Gli incarichi di banca depositaria, di *property management* e la delega per la gestione dell'Investimento Residuale del Fondo sono svolti rispettivamente da BNP Paribas Securities Services S.A., da BNP Paribas Real Estate Property Management Italy S.r.l. e da BNP Paribas Investment Partners SGR S.p.A., società appartenenti al gruppo BNP Paribas.
- 5.4 Il già detto contratto di servizi di *property management*, avente ad oggetto la prestazione di una serie di servizi a supporto dell'amministrazione dei beni immobili che costituiscono il patrimonio del Fondo.
- 5.5 In base al Regolamento del Fondo non è prevista la possibilità di effettuare operazioni ai sensi dell'art. 12-*bis*, comma 4, del D.M. 228/99. Pertanto, il patrimonio del Fondo non può essere investito in beni direttamente o indirettamente ceduti o conferiti da un socio, amministratore, direttore generale o sindaco della SGR, o da una società del Gruppo della SGR o del socio, né tali beni possono essere direttamente o indirettamente ceduti ai medesimi soggetti.
- 5.6 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo, la SGR ha effettuato, per conto del Fondo, investimenti in un fondo gestito dalla medesima SGR (il fondo "Umbria - Comparto Monteluce") ed in titoli emessi da una società (la *société par actions simplifiée* di diritto francese EPL) il cui patrimonio immobiliare è gestito da una società appartenente al medesimo gruppo della SGR (la società di diritto francese BNP Paribas Real Estate Investment Services), nonché in azioni della SPPICAV di diritto francese denominata "*Technical Property Fund 1*" gestita da BNP Paribas REIM Francia. Il Fondo ha, altresì, acquistato dal fondo "*Portfolio Immobiliare Crescita*", gestito dalla medesima SGR, quote della *limited partnership* di diritto inglese denominata "*Rockspring pan European Property Limited Partnership*". Tali operazioni, descritte nel precedente paragrafo 4.5, sono state effettuate nel rispetto delle procedure in tema di conflitti di interesse adottate dalla SGR illustrate in maniera sintetica nel paragrafo 18 della Parte I del Prospetto.
- 5.7 I dirigenti e gli amministratori della SGR non hanno interessi nell'attività del Fondo.
- 5.8 La SGR nella gestione del Fondo può, altresì:
- a) conferire incarichi per la prestazione di servizi a società appartenenti al gruppo rilevante della SGR, ovvero a titolari di quote del Fondo o a soggetti appartenenti al gruppo dei medesimi;
 - b) acquistare beni o titoli di società finanziate da società del gruppo di appartenenza della SGR;
 - c) negoziare beni con altri fondi gestiti dalla medesima SGR;
 - d) investire in parti di altri OICR gestiti o istituiti dalla SGR o da società legate da rapporti di controllo comune o da rapporti di partecipazione diretta e indiretta in misura considerevole.

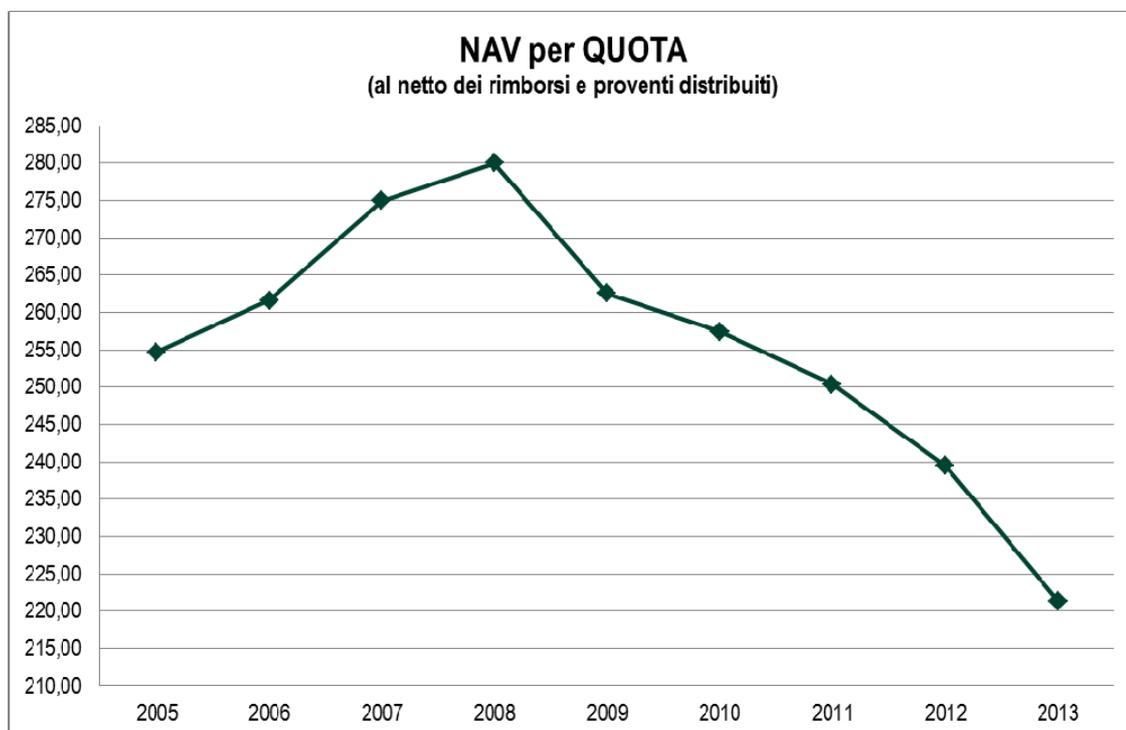
6. *Informazioni sulle decisioni assunte dagli organi del Fondo*

- 6.1 Alla data di pubblicazione del presente Prospetto Informativo non è stata convocata alcuna Assemblea dei partecipanti al Fondo.

c) INFORMAZIONI ECONOMICHE (DATI STORICI E COSTI SOSTENUTI)

7. *Dati storici sull'andamento del Fondo*

7.1 Di seguito si riporta la rappresentazione grafica dell'andamento del valore della quota del Fondo a far data dal 31 dicembre 2005 e sino al 31 dicembre 2013, ultima rilevazione disponibile.



7.2 Di seguito si riporta il rendimento medio annuo composto, calcolato in base al NAV, nel corso degli ultimi 2 e 5 anni solari:

Rendimento medio annuo composto	2 anni	5 anni
Fondo	-3,77%	-3,21%

I dati illustrati sono frutto di stime economiche effettuate da esperti valutatori indipendenti. Il diritto al rimborso potrà essere esercitato solo alla scadenza e alle condizioni predeterminate nel Regolamento di gestione del Fondo.

Data di avvio del Fondo	20 aprile 2005
Durata del Fondo	31 dicembre 2020
Periodi di collocamento	il Fondo è stato collocato in sede di prima emissione dal 16 novembre 2004 al 31 marzo 2005, sono inoltre previste riaperture semestrali delle sottoscrizioni al 1 maggio e al 1 ottobre di ogni anno
Patrimonio netto	euro 322.112.962
Valore nominale della quota	euro 250,00
Valore della quota al 31.12.2013	euro 221,395



Prezzo minimo/massimo dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa	euro 89,9/euro 109
Prezzo medio dell'ultimo mese di negoziazione in Borsa	euro 96,96
Quota parte percepita dai collocatori in relazione ai costi di cui al par. 6.2 della Parte I del Prospetto, con riferimento all'anno solare 2012	0%
Quota parte percepita dai collocatori in relazione ai costi di cui al par. 6.6 della Parte I del Prospetto, con riferimento all'anno solare 2013	43.75%

8. Costi del Fondo

8.1 Al fine di fornire un'indicazione delle spese sostenute dal Fondo nell'ultimo anno solare, di seguito si riporta il rapporto percentuale tra il totale degli oneri posti a carico del Fondo e il patrimonio medio dello stesso riferito a ciascun anno solare dell'ultimo triennio (2011 – 2012 – 2013).

2011

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione provvigioni di base provvigioni di incentivo	5.517 5.517 0	1,47% 1,47% 0,00%	1,10% 1,10% 0,00%					
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria - di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota	247	0,07%	0,05%		247	0,07%	0,05%	
4. Spese di revisione del fondo	17	0,00%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	11	0,00%	0,00%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	142	0,04%	0,03%					
7. Oneri di gestione degli immobili	3.492	0,93%	0,70%		289	0,08%	0,06%	
8. Spese legali e giudiziarie	0	0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	45	0,01%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo - di cui contributo consob - di cui spese per specialist - di cui oneri per la quotazione - di cui spese di advisory asset management - di cui spese per consulenze fiscali - di cui spese per istruttoria finanziamenti - di cui altre consulenze - di cui commissioni rating - di cui altre spese amministrative	568 0 18 97 10 8 65 85 0 284	0,15% 0,00% 0,00% 0,03% 0,00% 0,00% 0,02% 0,02% 0,00% 0,08%			2	0,00%		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	10.041	2,67%			538	0,14%		
11. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari - di cui: - su titoli azionari - su titoli di debito - su derivati - altri	0 0 0 0							
12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	5.486			4,57%				
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	12 15.538	0,00% 4,13%						
					538	0,14%		



2012

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione	5.124	1,46%	1,08%					
provvigioni di base	5.124	1,46%	1,08%					
provvigioni di incentivo	0	0,00%	0,00%					
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria	234	0,07%	0,05%		234	0,07%	0,05%	
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4. Spese di revisione del fondo	18	0,01%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	0	0,00%	0,00%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	61	0,02%	0,01%					
7. Oneri di gestione degli immobili	5.246	1,49%	1,11%		300	0,09%	0,06%	
8. Spese legali e giudiziarie	0	0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	41	0,01%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	288	0,08%			1	0,00%		
- di cui contributo consob	0	0,00%						
- di cui spese per specialist	27	0,01%						
- di cui oneri per la quotazione	13	0,00%						
- di cui spese di advisory asset management	11	0,00%						
- di cui spese per consulenze fiscali	15	0,00%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	65	0,02%						
- di cui altre consulenze	66	0,02%						
- di cui commissioni rating	0	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	92	0,03%			1	0,00%		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	11.013	3,13%			535	0,15%		
11. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
- di cui: - su titoli azionari	0							
- su titoli di debito	0							
- su derivati	0							
- altri	0							
12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	5.553			4,63%				
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	20	0,01%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	16.586	4,72%			535	0,15%		

2013

ONERI DI GESTIONE	Importi complessivamente corrisposti				Importi corrisposti a soggetti del gruppo di appartenenza della SGR			
	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento	Importo (migliaia di euro)	% sul valore complessivo netto	% sul totale delle attività	% su valore del finanziamento
1. Provvigioni di gestione	4.765	1,44%	1,06%					
provvigioni di base	4.765	1,44%	1,06%					
provvigioni di incentivo	0	0,00%	0,00%					
2. TER degli OICR in cui il fondo investe								
3. Compenso della banca depositaria	223	0,07%	0,05%		223	0,07%	0,05%	
- di cui eventuale compenso per il calcolo del valore della quota								
4. Spese di revisione del fondo	18	0,01%						
5. Oneri per la valutazione delle partecipazioni, dei beni immobili e dei diritti reali immobiliari facenti parte del fondo	13	0,00%	0,00%					
6. Compenso spettante agli esperti indipendenti	42	0,01%	0,01%					
7. Oneri di gestione degli immobili	6.943	2,10%	1,55%		526	0,16%	0,12%	
8. Spese legali e giudiziarie	0	0,00%						
9. Spese di pubblicazione del valore della quota ed eventuale pubblicazione del prospetto informativo	38	0,01%						
10. Altri oneri gravanti sul fondo	1.272	0,39%			1	0,00%		
- di cui contributo consob	0	0,00%						
- di cui spese per specialist	27	0,01%						
- di cui oneri per la quotazione	13	0,00%						
- di cui spese di advisory asset management	19	0,01%						
- di cui spese per consulenze fiscali	32	0,01%						
- di cui spese per istruttoria finanziamenti	785	0,24%						
- di cui altre consulenze	173	0,05%						
- di cui commissioni rating	0	0,00%						
- di cui altre spese amministrative	224	0,07%			1	0,00%		
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) (SOMMA DA 1 A 10)	13.315	4,03%			750	0,23%		
11. Oneri di negoziazione di strumenti finanziari								
- di cui: - su titoli azionari	0							
- su titoli di debito	0							
- su derivati	0							
- altri	0							
12. Oneri finanziari per i debiti assunti dal fondo	5.039			-4,20%				
13. Oneri fiscali di pertinenza del fondo	14	0,00%						
TOTALE SPESE (SOMMA DA 1 A 13)	18.368	5,56%			750	0,23%		

La quantificazione degli oneri fornita non tiene conto di quelli gravanti direttamente sul sottoscrittore, da pagare al momento della sottoscrizione e del rimborso.

DICHIARAZIONE DI RESPONSABILITÀ

La società di gestione del risparmio BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio p.A, – in forma abbreviata “BNP Paribas REIM SGR p.A.” con sede legale in Milano, Via Carlo Bo n. 11, assume la piena responsabilità della veridicità e della completezza dei dati e delle notizie contenuti nel presente Prospetto.

L'AMMINISTRATORE DELEGATO

(Ivano Ilardo)

MODULO DI SOTTOSCRIZIONE

Offerta al pubblico e di ammissione alle negoziazioni di quote del fondo comune di
investimento immobiliare chiuso

IMMOBILIARE DINAMICO

Data di deposito in Consob del Modulo di sottoscrizione: 29 aprile 2014

Data di validità del Modulo di sottoscrizione: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.

APPENDICE C

GLOSSARIO DEI TERMINI TECNICI UTILIZZATI NEL PROSPETTO D'OFFERTA

Data di deposito in Consob del Glossario: 29 aprile 2014

Data di validità del Glossario: dal 1° maggio 2014 al 30 giugno 2014.

Advisor: Soggetto o società che supporta la SGR nello svolgimento di attività di carattere legale ovvero nell'individuazione dei beni oggetto di investimento e che, tipicamente, fornisce consulenza in merito a materie di particolare rilevanza nella definizione della politica di investimento dei fondi/comparti gestiti.

Agenzia: Società che ricopre per la SGR il ruolo di mediazione e consulenza tecnica nelle transazioni di beni immobili.

Banca depositaria: Soggetto preposto alla custodia del patrimonio di un fondo/comparto e al controllo della gestione al fine di garantire il criteri di separatezza contabile e i principi di correttezza e di trasparenza amministrativa.

Classe: Articolazione di un fondo/comparto in relazione alla politica commissionale adottata e ad ulteriori caratteristiche distintive.

Commissioni di gestione: Compensi pagati alla SGR mediante addebito diretto sul patrimonio del fondo/comparto per remunerare l'attività di gestione in senso stretto. Sono calcolati quotidianamente sul patrimonio netto del fondo/comparto e prelevati ad intervalli più ampi (mensili, trimestrali, ecc.). In genere, sono espressi su base annua.

Commissioni di incentivo (o di performance): Commissioni riconosciute al gestore del fondo/comparto per aver raggiunto determinati obiettivi di rendimento in un certo periodo di tempo. In alternativa possono essere calcolate sull'incremento di valore della quota/azione del fondo/comparto in un determinato intervallo temporale.

Commissioni di sottoscrizione: Commissioni pagate dall'investitore a fronte dell'acquisto di quote/azioni di un fondo/comparto.

Comparto: Strutturazione di un fondo ovvero di una Sicav in una pluralità di patrimoni autonomi caratterizzati da una diversa politica di investimento e da un differente profilo di rischio.

Emissioni successive di quote: Possibilità per le SGR di dare luogo a nuove emissioni di quote rispetto all'offerta iniziale. Il Regolamento del fondo deve contenere indicazioni circa la previsione di emissioni successive.

Esperti Indipendenti: Soggetti o società in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa incaricati di effettuare perizie e stime dei beni in cui il fondo/comparto investe (beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari non quotate). Tali stime devono essere effettuate in occasione della redazione del rendiconto annuale e della relazione semestrale nonché dell'eventuale effettuazione di conferimenti. La SGR è tenuta, inoltre, a richiedere agli esperti indipendenti un giudizio di congruità del valore di ogni bene immobile che intende alienare nell'ambito dell'attività di gestione del fondo/comparto.

Facility Manager: Soggetto preposto alla pianificazione delle attività di manutenzione e riqualificazione, nonché della gestione dei rapporti con i fornitori. Si occupa della fornitura dei servizi inerenti le parti comuni degli immobili (i.e. assicurare i servizi ai conduttori il servizio di portierato e

guardiania; pianificazione degli interventi di manutenzione; attivazione, coordinamento e controllo delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, con analisi degli stati di avanzamento).

Fondo chiuso: Fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare in cui il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo a scadenze predeterminate secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione. Il patrimonio del fondo – soggetto al principio di separatezza contabile rispetto a quello della SGR che lo ha istituito e promosso e/o che lo gestisce, nonché rispetto a quello dei singoli partecipanti al fondo – è suddiviso in una pluralità di quote, tutte di uguale valore e con uguali diritti.

Fondo semi-chiuso: Fondo comune di investimento mobiliare o immobiliare caratterizzato da una maggiore flessibilità nella raccolta e nei rimborsi rispetto ai fondi chiusi; in particolare, viene riconosciuto ai partecipanti il diritto al rimborso delle quote – rimborso che avverrà al Nav – prima della scadenza del fondo, con la medesima frequenza e in coincidenza con nuove emissioni, secondo quanto indicato nel Regolamento di gestione.

Fondo immobiliare: fondo comune di investimento chiuso che investe il proprio patrimonio prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (art. 12 bis 2° comma D.M. n. 228 del 24 maggio 1999).

Fondo ad apporto: Fondo che prevede la possibilità di sottoscrizione delle quote mediante conferimento di beni.

General contractor: Soggetto in grado di sviluppare, erogare e controllare una molteplicità di servizi di tipo immobiliare in base alle necessità del committente.

Gestore delegato: Intermediario abilitato a prestare servizi di gestione di patrimoni, il quale gestisce, anche parzialmente, il patrimonio di un OICR sulla base di una specifica delega ricevuta dalla Società di gestione del risparmio in ottemperanza ai criteri definiti nella delega stessa.

MIV – Mercato telematico degli Investment Vehicles: indica il comparto di mercato in cui si negoziano azioni di Investment Companies e Real Estate Investment Companies o degli strumenti finanziari di SIV e quote di fondi chiusi quotati in Borsa.

Modulo di sottoscrizione: Modulo sottoscritto dall'investitore con il quale egli aderisce al fondo/comparto – acquistando un certo numero delle sue quote/azioni – in base alle caratteristiche e alle condizioni indicate nel Modulo stesso.

Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR): I fondi comuni di investimento e le Sicav.

Project Manager: Soggetto che si occupa per la SGR della pianificazione, della gestione e del buon fine dei progetti immobiliari dal punto di vista di tempi, costi e qualità.

Property Manager: Soggetto che si occupa della normale amministrazione e gestione degli immobili in portafoglio (ricerca sul mercato le opportunità di locazione maggiormente favorevoli; fornisce supporto per la vendita di immobili; verifica il regolare svolgimento dei contratti di locazione, la riscossione dei canoni e degli oneri accessori, la congruità dei depositi cauzionali; nonché la predisposizione degli adempimenti fiscali e delle dichiarazioni ICI).

Quota: Unità di misura di un fondo/comparto di investimento. Rappresenta la "quota parte" in cui è suddiviso il patrimonio del fondo/comparto. Quando si sottoscrive un fondo/comparto si acquista un certo numero di quote (tutte aventi uguale valore unitario) ad un determinato prezzo.

Regolamento di gestione del fondo (o Regolamento del fondo): Documento che completa le informazioni contenute nel Prospetto d'offerta di un fondo. Il Regolamento di un fondo deve essere approvato dalla Banca d'Italia e contiene l'insieme di norme che definiscono le modalità di funzionamento di un fondo ed i compiti dei vari soggetti coinvolti, e regolano i rapporti con i sottoscrittori.

Richiamo degli impegni: Momento in cui, terminata la fase di collocamento, la SGR procede a riscuotere dai sottoscrittori le somme dovute a seguito dell'impegno assunto in sede di sottoscrizione delle quote del fondo/comparto. Per quanto riguarda i fondi/comparti ad apporto, la data di richiamo degli impegni coincide con quella di conferimento dei beni.

Rimborsi anticipati: Possibilità per le SGR di dare luogo a rimborsi prima della data di scadenza del fondo/comparto, con la medesima frequenza ed in coincidenza con nuove emissioni di quote. Il Regolamento del fondo deve contenere la previsione della possibilità per l'SGR di effettuare rimborsi anticipati, con indicazione delle modalità attraverso le quali i singoli sottoscrittori potranno eventualmente farne richiesta e dell'iter che l'SGR dovrà seguire nell'espletamento delle operazioni di rimborso.

Società di gestione del risparmio (in breve SGR): Società per azioni la cui costituzione è subordinata alla preventiva autorizzazione della Banca d'Italia e il cui statuto prevede quale oggetto sociale esclusivo l'investimento collettivo del patrimonio raccolto tramite offerta al pubblico delle proprie azioni. Può svolgere altre attività in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

Società di revisione: Società, iscritta ad apposito albo tenuto dalla Consob, che svolge l'attività di controllo sulla regolarità nella tenuta della contabilità del fondo/comparto e sulla corretta rilevazione dei fatti di gestione nelle scritture contabili del medesimo. A seguito dell'analisi, la società rilascia un'apposita relazione di revisione contabile, tipicamente allegata al/la rendiconto annuale/relazione semestrale del fondo/comparto.

Specialista sul mercato MIV: operatore, selezionato tra quelli ammessi alle negoziazioni sul mercato MIV, che si impegna a sostenere la liquidità delle quote di fondi chiusi o delle azioni di Investment Companies e delle Real Estate Investment Companies o degli strumenti finanziari delle SIV, ai sensi degli artt. 2.3.17 e 4.6.5 del Regolamento di Borsa Italiana.

Sponsor: Intermediario che collabora con la Società di gestione del risparmio nell'ambito della procedura di ammissione alle negoziazioni delle quote di un fondo/comparto, impegnandosi a garantire la qualità delle informazioni prodotte dalla società medesima. Tale attività può essere esercitata da banche, imprese di investimento nazionali, comunitarie ed extracomunitarie, nonché dagli intermediari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385 del 1° settembre 1993 tenuto dalla Banca d'Italia.

Valore del patrimonio netto (c.d. NAV): Il valore del patrimonio netto, anche definito NAV (Net Asset Value), rappresenta la valorizzazione di tutte le attività finanziarie oggetto di investimento da parte del fondo/comparto, al netto degli oneri fiscali gravanti sullo stesso, ad una certa data di riferimento.

Valore della quota/azione (c.d. uNAV): Il valore unitario della quota/azione di un fondo/comparto, anche definito unit Net Asset Value (uNAV), è determinato dividendo il valore del patrimonio netto del fondo/comparto (NAV) per il numero delle quote/azioni in circolazione alla data di riferimento della valorizzazione.